Comodoro Rivadavia, de Febrero 2023.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"A. V., J. J. B. y Otros c/INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO s/ ACCION DE AMPARO", expte n° 456/2022.**

Que los señores J. J. B. A., P. A., V. A., P. D. B., P. O. N. C., D. E. B., D. A. B., R. F. C., R. A. C. M., J. A. C., W. A. D., H. O. E., S. M. T., D. J. G., A. E. G., A. G. G., L. A. G., C. J., J. O. M., J. S. M., C. A. M., D. N. M., V. A. M., N. K. M., E. O., J. O. R., M. C. R., C. E. S., I. A. T., M. E. G., F. M. Z., por derecho propio, y con el patrocinio letrado de las Dras. L. M. y R. O., interponen acción de amparo contra el INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT (IPVYDU), **a fin de que dicte el acto administrativo de adjudicación** de las viviendas ubicadas en el B. X. viviendas del S. de P. del C. F., ciudad, **correspondientes a cada uno de los actores conforme a la fecha en que se realizó la entrega de las viviendas y, se determine el valor correspondiente a abonar por cada vivienda, determinando un precio cierto en dinero y el respectivo plan de pagos en cuotas mediante el sistema francés o similar de cuotas fijas o, en su defecto, a elección del adjudicatario conforme a la legislación vigente al momento de la construcción y entrega de llaves** (conforme Resolución 586/93 IPVyDU).

Asimismo, **solicitan se determine la inaplicabilidad e inconstitucionalidad de los decretos provinciales 178/2018 y 826/2019 y resoluciones 655/19 IPVyDU**, que prevén la aplicación del índice en UVIS retroactiva al

momento de la entrega de llaves, por considerar afectados sus derechos de propiedad privada e igualdad ante la ley. Piden asimismo, medida cautelar.-

Relatan que en el año 2005, los amparistas adquirieron terrenos a través de la gestión del "S. del P. y G. P. del C.", por los cuales abonaron 11 cuotas de quinientos cincuenta pesos, en los cuales el IPV construiría viviendas para los adquirentes.-

Señalan que después de 8 años, en el año 2013, sale la licitación para la construcción de 113 viviendas para los pre adjudicatarios que hubieran adquirido los terrenos sitos en el B° M. A., C. F., siempre que reunieran los requisitos dispuestos por el IPV.-

Que así, las viviendas de este barrio fueron entregadas en tres etapas, perteneciendo los demandantes a la primer, segunda y tercera etapa, ocurridas con fecha Diciembre 2013, Enero 2014 y Octubre de 2014 respectivamente.-

Cuentan que pasado el tiempo, hay vecinos de 56 casas que fueron declarados adjudicatarios y comenzaron a abonar sus cuotas, mientras que los amparistas, al no ser notificados de las respectivas cuotas para el pago de sus viviendas, comenzaron a efectuar los reclamos correspondientes al IPV, en primer término de manera verbal y luego mediante notas.-

Que desde entonces la respuesta del IPV siempre ha sido que no se adjudicaron dichas viviendas por un error del mismo organismo, y que por ello los presentantes revestían el carácter de "ocupantes", y no "adjudicatarios".-

Que ante esta situación los vecinos concurrieron al Municipio Local, solicitando informe de dominio de sus viviendas, en las cuales figura "*..propietario 100%*

el IPV y DU- y Adjudicatario 100% el vecino "xxx" Resolución IPV 02/13, Resolución IPV 2014" según corresponda.-

Aducen que lo anterior da cuenta de la desprolijidad con la cual se maneja el organismo, ya que mientras para el IPV no son "adjudicatarios" sino "ocupantes", el Municipio los registra como "adjudicatarios" conforme resolución del IPV, de la que solo se indica el año.-

Apuntan que mientras tanto el tiempo paso sin una solución, pese a la insistencia de los vecinos en que se cumpla el acto de adjudicación, y con la sanción de la Ley 27.271, que crea la unidad UVI, el IPVyDU aprovecho para actualizar el precio de venta de las viviendas, creando legislación que modificó el sistema de determinación del precio vigente hasta el momento y el sistema de recupero de cuotas, con afectación de garantías constitucionales.-

Hace referencia a la Ley N° 1134 -18/02/74- de creación del IPVyDU, señalando que de acuerdo a dicha norma, hasta el año 2018 el precio de la vivienda se determinaba por el costo efectivo de realización de la misma, el cual variaba de acuerdo a los materiales y ventajas que se pudieran obtener de acuerdo a la zona de la provincia en la que se construía la vivienda, utilizando talleres del estado, materiales de la región, etc. , y el sistema de recupero era bajo el sistema francés, con una tasa de interés que hoy sería del 8% conforme art. 12 de la Ley 21. 581.-

Refiere que con la sanción de la Ley Nacional N° 27.271 (creación de la UVIs), a posteriori a nivel provincial se dicta el Decreto 178/18, que en su art. 1° establece: "*Sistema de Amortización y monto máximo*

de cuota a cobrar: El precio de venta de las unidades de vivienda ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano se determinará en Pesos con su equivalente en Unidades de Vivienda (Uvis), según Ley Nacional N° 27.271 al valor del último día hábil del mes anterior a la fecha de adjudicación o entrega de llaves (lo que suceda primero) y en ocasión de cada facturación. El importe de cada cuota será equivalente en pesos de la cantidad expresada en UVIs adeudados al momento de cada vencimiento".-

Que el art. 6 establece: *"Determínase que los precios de venta de viviendas cuya adjudicación haya ocurrido con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto y que aún no se encuentren escriturados a favor de sus adjudicatarios, serán calculados conforme el procedimiento vigente al momento de la adjudicación como así también con el que resulte de aplicar la Ley Nacional 27.271, de manera que los adjudicatarios puedan optar por el sistema de amortización que estimen mas conveniente a sus intereses que deberá reflejarse en las escrituras traslativas de dominio con constitución de hipotecas que se suscriban.".-*

Que el art. 8 (plazo de amortización): *"Para el caso de viviendas y créditos individuales no comprendidos en el sistema de amortización previsto por la Ley Nacional 27.271 se aplicará una tasa de interés de financiación del ocho por ciento (8%) (Sistema de Amortización denominado francés).-*

Que posteriormente el IPV dictó la Resolución N° 655/19 (29/05/19): *"Que el Decreto N° 178/18 para aquellas viviendas cuya posesión ha sido otorgada a sus adjudicatarios con anterioridad a la ley 27.271 pero que*

a la fecha del mismo aún no se hubieran escriturado ni puesto al cobro las cuotas de amortización, estableció que tratándose de un régimen de transición es procedente efectuar el cálculo de cuota que resultaría aplicando ambos regímenes y ofrecer a los adjudicatarios la facultad de optar por el que resulte mas conveniente a sus intereses".-

"…Que corresponde asimismo calcular el precio de venta de las viviendas que se encuentran en la situación descripta del Anexo I, aún no adjudicadas, de manera que contemple concertadamente todas las disposiciones vigentes en materia de recupero de créditos"

"..Que oportunamente por la Resolución N° 2856/16, se determinó la manera de calcular el precio final de las viviendas adjudicadas por el Instituto, a partir del 05 de Octubre de 2016, considerando el valor del metro cuadrado que la Secretaría de Vivienda le reconoce a la Provincia del Chubut por la cantidad de metros cuadrados que conforman la superficie de la unidad habitacional; que con anterioridad a ello, el precio final se determinaba en función del valor de realización de la obra, ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 21.581".

"Que al buscar un mecanismo que represente las directrices utilizadas, en un escenario actual, en aquellas viviendas que oportunamente no fueran sometidas a recupero, corresponde establecer el valor de la vivienda al momento de realización de la obra, representándolo en UVIs según Ley 27.271, determinando a la manera indicada su precio final de venta y pasándolas a recupero, previa adjudicación de las mismas".

Señala que dicha norma dispone en su art. 1: *Reglamentar el procedimiento para el recupero del crédito de las viviendas ejecutadas a través del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano que han sido otorgadas mediante acta entrega de llaves, pero no se encuentran adjudicadas mediante el acto administrativo correspondiente y por lo tanto no se ha iniciado el proceso de recupero del crédito a favor de este Organismo, conforme resulta de los Anexos II y III que integran la presente Resolución.- art. 2: Fijar como fecha de inicio de obligación de pago el día 20 de Julio de 2019. En caso de no contarse con el acto de adjudicación en la fecha citada, igualmente se procederá al inicio del recupero bajo la modalidad pago a cuenta hasta el momento de efectiva adjudicación. Art. 3: La presente tendrá vigencia transitoria y de aplicación únicamente para los complejos habitacionales enumerados en el Anexo I.*

Indican que dentro del Anexo I se encuentran las viviendas denominadas por el IPV X. Viviendas, que son las 57 que quedaron pendientes de adjudicación de las 113 viviendas originarias, alegando que de este modo se efectúa un acto de discriminación en cuanto establece "la presente tendrá vigencia transitoria y de aplicación únicamente para los complejos habitacionales enumerados en el Anexo I". –

Concluye que de las X. viviendas entregadas en Diciembre de 2013, Enero de 2014 y Octubre de 2014, cincuenta y seis abonan una cuota mensual bajo el sistema francés y con un precio determinado en Pesos, conforme el valor de construcción en 300 cuotas de $3865,96 por mes, mientras que a las X. viviendas restantes, por omisión del IPVyDU en adjudicar las

mismas durante todos estos años, pese al pedido expreso de los vecinos, aplicando una ley retroactivamente e inventando un índice de cálculo de valor de UVI correspondiente al año 2014 cuando no a valor oficial publicado, se les pretende cobrar una cuota de pesos mas de tres veces mayor a la de sus vecinos $11.001,98 correspondiente al período 7/20, y cobrar la vivienda a un precio que todavía no conocen porque "se determinará en pesos con su equivalente en UVIs al momento de la adjudicación" que todavía no ocurre, pero que sí se comenzó con el pago a cuenta.-

Sostiene que dicha legislación es inconstitucional, violando además el art. 7 del CCyC, afectando el derecho a la propiedad privada, al cambiar el precio de venta de las viviendas y vulnerando el derecho de igualdad ante la ley, al ofrecer distinto trato a sus vecinos del complejo X. viviendas, que se encuentran en igualdad de circunstancias.-

Refiere que el Anexo III de la resolución 655/19 expone la metodología de cálculo para obtener el valor UVI, de períodos anteriores a la entrada en vigencia de la Ley Nacional 27.271, aplicándose en forma retroactiva la fórmula del BCRA para obtener el cálculo UVI aun cuando dicho índice no había sido creado siquiera a nivel nacional.

Señala que en el caso de autos, ya había ocurrido el acto de entrega de llaves, que indica el momento de determinación del precio de las cuotas, y además establece un plazo de 30 días para el acto jurídico de adjudicación y recupero de cuotas.-

Que posteriormente, el 24/07/19 se publica el Decreto Provincial N° 826, que modifica el art. 1 del Decreto 178/19, que preveía "que el precio de venta de

las unidades de vivienda ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano se determinará en Pesos con su equivalente en Unidades de Vivienda (UVIs) según Ley Nacional 27.271 al valor del último día hábil del mes anterior a la fecha de adjudicación o entrega de llaves (lo que suceda primero) y en ocasión de cada facturación".-

Que el art. 7 de dicha norma a su vez contempla el inicio del recupero de las cuotas de amortización de viviendas adjudicadas o en locación, será en un plazo de treinta (30) días corridos contados desde la fecha de entrega de llaves; que a efectos de coordinar adecuadamente la norma, corresponde contemplar que para los casos de viviendas otorgadas mediante entrega de llaves pero sin resolución de adjudicación, el inicio del recupero en el plazo previsto será mediante la modalidad de pago a cuenta del monto total de amortización; …".-

Que el Decreto 826/19 dispone: "Modificar el art. 1° del Decreto N° 178/18, el que queda redactado de la siguiente manera: "…Sistema de Amortización y monto máximo de cuota a cobrar: El precio de venta de las unidades de vivienda ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano se determinará en Pesos con su equivalente en Unidades de Vivienda (UVIs) según Ley Nacional 27.271 al valor del último día hábil del mes anterior a la fecha de adjudicación y en ocasión de cada facturación. En caso de viviendas entregadas mediante acta de entrega de llaves pero sin resolución de adjudicación y a efectos de cumplimentar el plazo descripto por el art. 7° del presente decreto, se instrumentará la modalidad de pago a cuenta de la amortización de la unidad habitacional

otorgada, siendo facultad del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano evaluar en cada caso particular la conveniencia de determinar el precio de venta de tales unidades habitacionales al valor del último día hábil del mes anterior a la entrega de llaves".-

Que en el caso de autos, conforme respuesta expedida por el IPV y DU mediante Nota de fecha 21/10/19, dirigida a la Defensora del Pueblo adjunta M. C. S., luego de hacer una reseña de la normativa concluye que en el caso de los amparistas: "fue aplicada la Resolución 655/19 IPVyDU, dado que si bien las viviendas fueron otorgadas por el instituto, mediante la suscripción de un acta entrega de llaves, lo cierto es que hasta la fecha no fueron adjudicadas en venta mediante acto administrativo que formalmente corresponde, razón por la cual los poseedores de las viviendas son ocupantes de las mismas y lo que se busca es la pronta regularización de la situación y en el transcurso de este tiempo el cobro a cuenta de su amortización". "La opción de pago no se encuentra contemplada para el caso de viviendas que no estén adjudicadas, solo esta prevista para los casos de viviendas adjudicadas en venta y aún no escrituradas" se determinará el precio de venta al momento de la adjudicación y no a la fecha de entrega de llaves, por ello se les notifica a los vecinos que los pagos son a cuenta del valor total de amortización". Nota firmada por P. Gerente General.-

Reiteran que el retraso en la adjudicación se debe en exclusiva a la responsabilidad del IPVyDU, solicitando en definitiva 1.- se dicte el acto administrativo de adjudicación de las viviendas de los

accionantes, y 2.- se determine el precio y el sistema de cobro de cuotas de las viviendas de los accionantes, ubicadas en el B° X. Viviendas del S. de P. del C. F. de esta ciudad, aplicando la legislación vigente al momento de las construcción y de la entrega de llaves (Resol. 586/93, a cuyo fin peticiona 3.- se declare la inaplicabilidad del Decreto 178/19 y la inconstitucionalidad de la resolución 655/19, Decreto 826/19, en cuanto a la aplicación retroactiva de índice UVI creado por Ley 27.271.-

Que el 16/11/20, la entonces magistrada actuante (Juzgado de Familia N° 1), admite formalmente la acción de amparo, se rechaza la cautelar solicitada y se ordena correr traslado al IPVyDU.-

Que en fecha 16/11/2020, los actores denuncian como hecho nuevo, que en fecha 13/11/2020, personal del IPVyDU se presentó en el barrio de los accionantes, notificando a los mismos "Que a partir del mes de diciembre del año 2020 se procederá a reiniciar el cobro de cuotas de amortización de la vivienda adjudicada mediante el medio de pago suscripto (débito automático o directo, descuento por planilla de haberes o chequera). Atento a que el grupo familiar aún no es adjudicatario, hasta el momento en que se adjudique la vivienda las condiciones del pago serán las siguientes: Sistema de Amortización UVI (cuota variable según el costo de la construcción) Valor UVI: 53,76 al 27/10/2020. Valor cuota uvis: 221,68 Tasa de Interés 0%. Cuota Pesificada $11.917,57.- ". Acompaña notificación cursada a los vecinos: M. V. y B. F.-

Que paralelamente, a otros de los vecinos actores les llegó la misma notificación pero dándoles la oportunidad de optar por el sistema de amortización que

les sea más conveniente (FRANCES O UVIS) bajo las siguientes condiciones: "OPCION 1: Sistema de Amortización: Francés (cuota fija en pesos) Valor Cuota: $3931,81. Tasa de interés 8%, Plazo 300 " "OPCION 2: Sistema de amortización: UVI (cuota variable según el costo de la construcción) Valor UVI: 53,76 al 27/10/2020. Valor cuota uvis: 221,68 Tasa de Interés 0%. Cuota Pesificada $11.917,57.- " "asimismo le solicitamos nos comunique opción elegida con anterioridad al 20/11/2020, de no ser así se procederá a cargar el sistema de cobro de acuerdo al decreto 178/18." Acompañan notificaciones cursadas a los vecinos: B. D., O. E.- Considera que la aplicación retroactiva de las normas cuestionadas, implica un tratamiento desigual para los amparistas.-

Que de dicha presentación, se corrió traslado a la contraria en forma conjunta con el escrito de inicio.- Que a su turno, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano contesta demanda, solicitando su rechazo. Niega los hechos afirmados por los accionantes, efectúa una reseña de la normativa aplicable -Ley N° 1134, hoy Ley Provincial XXV- N° 5, Ley Nacional N° 21.581 de Orden Público, Ley Nacional N° 24.464, que crea el Sistema Federal de Viviendas, ley XXV N° 10. Decreto N° 169/16 y sus Anexos I y II.-

Sostiene que con este decreto, y en un marco de total consonancia con las leyes nacionales citadas y la Ley Provincial XXV N° 5 (de creación del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano), se dio cumplimiento a la fijación de una política pública por el Poder Administrador, para satisfacer el goce del derecho a una vivienda digna por parte de los distintos grupos familiares, incluyendo aquellos en situación de

vulnerabilidad habitacional y de bajos ingresos; comprendiendo a personas con discapacidad. -

Apuntan que con anterioridad, la misma se ajustaba a las resoluciones emitidas por el IPV, y que a ello se fueron sumando distintos instrumentos legales tendientes a contener la problemática que se genera en torno a la ejecución de vivienda, entrega de la posesión, adjudicación, forma de determinar el valor de la vivienda, cobro de cuotas de amortización, escrituración, etc.-

Señalan que en la actualidad este plexo normativo se completa con la Ley 27.271 y los distintos decretos provinciales y resoluciones dictadas con posterioridad a su sanción para adecuarse al sistema por ella creado, que permite su aplicación para efectuar el cálculo del precio de venta de las unidades de vivienda entregadas y no adjudicadas, tendientes a la armonización de todas las disposiciones vigentes en materia de recupero de créditos que permitan cumplir el objetivo que debe cumplir el IPV legislado en la Ley XXV N° 5, arts. 9 inc. l y 11 inc. c), de destinar los recursos del fondo permanente de la vivienda a la construcción de unidades habitacionales, infraestructura y equipamiento, y dicho fondo se forma entre otros con los recursos obtenidos por los sucesivos reintegros de las viviendas otorgadas en venta.-

Apunta que entre esas normas están las aquí cuestionadas por la parte actora: Decretos N°: 178/18, 655/2019, 826/19, 379/2020; Resoluciones: 255/2020, 405/20, 50/2020 todas del IPVyDU.

En su versión de los hechos refiere que de la propia documental que acompaña la actora con el escrito “”DENUNCIA HECHO NUEVO”, que manifiesta reconocer

parcialmente, surge que lo peticionado en el objeto de la demanda ya está cumplido, tornando abstracto su tratamiento.-

Precisa que el conjunto de viviendas por las que demandan los actores forman parte de una operatoria de ejecución de obra a través o con la participación de la entidad intermedia: S. del P. y G. P. de la Provincia del Chubut, que fue la encargada de proponer el listado de postulantes a vivienda en las condiciones exigidas por la normativa vigentes establecidas para este tipo de operatorias: Resolución N° 923, modificada por Resolución N° 590, luego derogadas ambas y suplantadas por la Resolución N° 933, todas del IPVyDU, del año 1993, 2014 y 2016 respectivamente.

Que todas estas resoluciones establecían la asistencia financiera con recursos del F. y/u otros a entidades intermedias que promuevan y gestionen emprendimientos habitacionales, señalando que este tipo de viviendas se rige por un cuerpo normativo diferente del establecido para las viviendas sociales de demanda libre, en la cual las entidades intermedias deben proponer el listado de postulantes, quienes deben reunir los requisitos exigidos para ser aspirantes a vivienda IPV, los que acreditados debidamente, permiten la formación del correspondiente legajo individual.

Que para la formación de este legajo, el primer requisito fundamental que deben cumplir los propuestos es el de estar inscriptos en el “Registro Permanente de Postulantes a Vivienda”, sin el cual no es posible admitir la postulación, y en este marco el Sindicato Petrolero, propuso a los hoy actores.

Señala que estos concretamente figuran anotados, algunos, en el campo destinado al titular de la

inscripción y otros al destinado al cónyuge o conviviente, según como figuren los datos suministrados bajo declaración jurada, en la ficha de inscripción. Añade que algunos se han inscripto compartiendo la titularidad.

Destaca que todos los demandantes figuran en el Registro aludido y figuran bajo el Número de inscripción asignado al titular; a excepción de la Sra. G. A. E., DNI: X., que hasta la fecha no se halla inscripta en el referido Registro.

Precisa que esa inscripción y el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos para ser adjudicatario de viviendas construidas con fondos FONAVI, deben estar cumplidos para que sea posible el dictado de la resolución de adjudicación, reglados en el Decreto Provincial N° 169/16, que recepta las disposiciones al respecto contenidas en las Resoluciones 3726/15 que dejó sin efecto la Resolución N° 1539/12, ambas del IPVyDU.

Explica que es por ello que puede aparecer que un mismo grupo de viviendas que conforman un Barrio, se dividan por grupos según que vayan completando los requisitos, en este caso las X. Viviendas dividido en las X. Viviendas P. y X. Viviendas P. Y que una vez completada la ejecución de las obras y que las viviendas estuvieron listas, se fueron entregando mediante un acta de entrega que no equivale a adjudicación. Agrega que la demora también puede deberse a que la entidad intermedia haya presentado en distinto tiempo los grupos de postulantes, o que los propuestos no califiquen adecuadamente teniendo, la entidad, que suplantar postulantes; entonces necesariamente el avance de los trámites ocurre en diferentes tiempos para unos y otros.

Señala que operada la inscripción de un postulante, el IPV procede a la formación del legajo individual correspondiente, en donde se van recopilando los datos recabados, que luego derivan en la formación del Expediente administrativo respecto de la vivienda a adjudicar. –

Que respecto de los accionantes, asegura que el IPV cumplió los actos administrativos siguientes desde su inscripción a la fecha: 1) Inscripción en el Registro permanente de postulantes a vivienda, 2) Otorgamiento de N° de inscripto, 3) realización de la evaluación social con los datos, comprobantes y documentación aportada que determina la asignación de puntaje, 4) evaluación y modificación anual del puntaje adicionando el correspondiente a la antigüedad en la inscripción, 5) compulsa de los datos y circunstancias personales suministrada por el postulante con los registros de consulta pública (Sintys, Bco. Central, AFIP, ANSES, Bco. C. y otros, Padrón Electoral, consulta CODEM), 6) carga de datos en el sistema informático del Organismo, 7) control de los datos del sistema informático del IPVyDU, 7) modificación de los datos en el sistema informático a medida que se vayan sucediendo como es por ejemplo la anotación de los nacimientos, matrimonios, fallecimientos, divorcios, cambio de titularidad, etc., 8) atención de reclamos formulados.-

Señala que el acto administrativo que se reclama en el presente, ya se emitió mediante resolución de adjudicación de las viviendas que ocupan los demandantes, el día 26/02/2020 mediante el dictado de Resolución N° 172/2020 IPVyDU y sus anexos I y II de adjudicación de las 57 Viviendas- P.-

Efectúa otras consideraciones, y solicita el rechazo de la demanda por haberse tornado una cuestión de abstracto tratamiento.

Agrega que también se ocupó de resolver las diferentes situaciones relativas al cobro y recupero de las cuotas, a la aplicación de intereses por mora, declarando en las distintas situaciones, las decisiones de suspender su cobro temporalmente, para no agravar el estado de las familias y brindar un marco de contención, tal el caso de las Resoluciones N° 255/20 IPVyDU, cuyos considerandos rezan, entre otros: "… Que entre los referidos lineamientos se prevé asegurar el derecho al mantenimiento, protección y mejoramiento de la salud de su población, como así también controlar los factores sociobiológicos y ambientales a fin de reducir los riesgos de enfermar de todas las personas; Que ante la situación de público conocimiento por efecto de la pandemia mundial por COVID-19 (Coronavirus), resulta neC.io adoptar medidas que permitan acompañar la situación de emergencia acaecida en la Provincia; Que por el Decreto N° 263/20 se suspenden las autorizaciones conferidas en virtud de la Ley I N° 109 a los Servicios Administrativos de la Administración Central y Descentralizada en relación a los Códigos de Descuento; Que ante esta situación corresponde suspender transitoriamente y por el plazo de 90 días el cobro de intereses por Mora en el pago de cuotas de Amortización de viviendas ejecutadas por este Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo urbano; Que Artículo 9° de la Ley XXV N° 5 de creación del Instituto establece Serán atribuciones del Directorio:...Artículo 9, j) establecer sistemas de adjudicación y 10 planes de

amortización de viviendas a otorgarse en venta…". Idem. Resolución N° 405/2020 IPVyDU del 25/06/2020.

Que en cuanto a la determinación de las cuotas de recupero del valor de cada vivienda y la fijación del precio de la misma, apunta que la actora omite describir la situación particular de cada demandante, sin desarrollar la afectación en cada caso particular, y que el IPV sustenta todo su accionar en las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad y función.

Alega que los demandantes no precisan en la demanda qué pasos le fueron requeridos a cada uno por el IPVyDU para cumplir y que fueran efectivamente realizados individualmente tendientes a la conformación de los respectivos legajos personales, que una vez finalizada su confección, necesariamente debe traer aparejado el dictado de la resolución de adjudicación, que insiste, fue dictada el 26 de febrero de 2020.-

Destaca que los actores ni siquiera mencionan la vivienda que ocupa cada uno como para demandar la adjudicación, cómo y cuándo cumplieron ellos individualmente los requerimientos del instituto para la conformación de los respectivos legajos personales, que una vez finalizada su confección, necesariamente debe traer aparejado el dictado de la resolución de adjudicación, que insiste fue dictada el 26 de febrero de 2020.

Apunta que dichos legajos se completaron en el último año, considerando que los adjudicatarios del Barrio de las X. Viviendas-P. que ya pagan sus cuotas de amortización bajo el sistema francés con el 8 % de interés anual imperante con anterioridad a la sanción de la ley 27.271, se encuentran en distintas condiciones que los aquí actores, resaltando que el ingreso a

habitar una vivienda IPV no está dentro de los requisitos a cumplir para el dictado de la resolución de adjudicación.-

Apunta respecto de los adjudicatarios de las X. V.-P., que mientras ellos pagaban sus cuotas de amortización por haber sido designados adjudicatarios, por haber cumplido la totalidad de los requisitos a tal efecto, tenían que ver a sus vecinos de las 57 viviendas que durante al menos cinco años usufructuaron las viviendas entregadas sin pagar ninguna cuota porque no habían sido adjudicados.

Que a la luz de la Resolución 172/2020 IPV yDU, no se ha podido designar como adjudicatarios a la totalidad de los postulados por la entidad intermedia porque les faltaban algunos trámites que cumplir, de menor envergadura, pero que posibilita su acceso como locatarios no adjudicatarios.

Aduce que ahora cuando ya está todo cumplido, y están en condiciones de pagar porque fueron declarados adjudicatarios, ha transcurrido el tiempo y también se han dictado nuevas normas, destacando que el usufructo que los demandantes han efectuado de las viviendas a lo largo de todos estos años, sin pagar ningún canon por el uso de las mismas, les ha implicado un ahorro, traducido en una mejora patrimonial para cada uno. Ejemplifica que si en vez de usar de las viviendas que ocupan hubieran tenido que alquilar una de similares características, con 3 dormitorios, a un valor de $ 8000 promedio por mes (una cifra insignificante comparada a los valores actuales) y efectuando el cálculo solo con 5 años de uso, significaría un ahorro de 480.000 $ para cada uno; una cifra casi cercana al precio que se fijó por las viviendas en la Resolución N° 655/19 IPVyDU. -

Sostiene que el IPVyDU ha recibido todas y cada una de las inquietudes planteadas por los aquí demandantes, dando respuesta a cada uno de los planteos por los medios que tiene a disposición. Añadiendo que a todo evento, los actores podrían haber consultado en la página web del organismo, o en el Boletín Oficial, con lo que habrían podido advertir que las respuestas a sus planteos estaban a su alcance, y no lo hicieron.

Efectúa reseña de los hechos, apuntando que el 1/9/2016 se sanciona la Ley 27271 que crea la UVI (Unidades de Vivienda), como instrumento de ahorro, préstamo e inversión para las personas físicas y jurídicas, destinado a la financiación a largo plazo para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas.

En el marco de las disposiciones de esta ley, es que el Poder Ejecutivo de la Provincia del Chubut dictó, el 7 de marzo de 2018 el Decreto N° 178, publicado en el BO el 16 de ese mismo mes y año; en el que se establece, en el art. 1°, adoptar el sistema creado por la Ley 27.271 para la amortización, monto máximo de cuotas a cobrar, estableciendo que el precio de las viviendas ejecutadas por el IPVyDU, se determinará el PESOS con su equivalente en UVIs (unidades de vivienda) al valor del último día hábil del mes anterior a la fecha de adjudicación o entrega de las llaves (lo que suceda primero). Más adelante el decreto en su art. 6 establece la forma de determinar el precio de venta de las viviendas cuya adjudicación haya ocurrido con anterioridad a la entrada en vigencia del decreto, pero que estén sin escriturar, estableciendo que los adjudicatarios tienen la facultad de optar por el

sistema de amortización que consideren más conveniente a sus intereses, el cual deberá reflejarse en las escrituras traslativas de dominio con constitución de hipoteca que se suscriban. Más adelante, se sancionó el decreto N° 826/19, modificatorio del art. 1° del decreto 178/18 antes comentado, quedando redactado del siguiente modo: Modificar el Artículo 1° del Decreto N° 178/2018, el que quedará redactado de la siguiente manera: «Sistema de Amortización y Monto máximo de cuota a cobrar: El precio de venta de las unidades de vivienda ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano se determinará en Pesos con su equivalente en Unidades de Vivienda (UVIs) según Ley Nacional 27.271 al valor del último día hábil del mes anterior a la fecha de adjudicación y en ocasión de cada facturación. En caso de viviendas entregadas mediante acta de entrega de llaves pero sin resolución de adjudicación y a efectos de cumplimentar el plazo prescripto por el Artículo 7° del presente Decreto, se instrumentará la modalidad de pago a cuenta de la amortización de la unidad habitacional otorgada; siendo facultad del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano evaluar en cada caso particular la conveniencia de determinar el precio de venta de tales unidades habitacionales al valor del último día hábil del mes anterior a la entrega de llaves. El importe de cada cuota será el equivalente en pesos de la cantidad expresada en UVIs adeudados al momento de cada vencimiento. Al efecto se entenderá por UVI la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina, de forma tal que un mil (1.000) UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs = 1 m2.). Las cuotas no

podrán afectar más de veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del grupo familiar adjudicatario, establecido según los informes socioeconómicos efectuados con anterioridad a la adjudicación, y para el caso previsto por el Programa Nacional de Vivienda Social, implementado según Resolución N° 122 E/2017 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, no se podrá afectar más del veinte por ciento (20%) de los referidos ingresos».

Por decreto se faculta al IPV a determinar la conveniencia de fijar el precio de venta de la unidades otorgadas a los beneficiarios mediante actas de entrega, que aún no cuenten con resolución de adjudicación, según el valor que tenían el último día hábil del mes anterior a la entrega de llaves. En este sentido, el IPVyDU, dictó la Res. N° 655/19, publicada en el BO en el 03/04/2020. Éste configura una resolución reglamentaria del Decreto 178/18, en la que se establece la metodología y la fórmula para determinar el valor del precio de las viviendas que no estén escrituradas, y que hayan sido otorgadas mediante acta de entrega sin contar con resolución de adjudicación. La resolución, en su Anexo I contiene un detalle de todas las viviendas y sus respectivos barrios que en la Provincia están en esta condición, encontrándose incluido el barrio X. viviendas P. de Comodoro Rivadavia. Este anexo incluye el detalle del valor de cada vivienda, obtenido mediante la fórmula que figura en los anexos siguientes, quedando establecido que el valor al que asciende la vivienda de los accionantes es de $ 509.422,82.

Que frente a esta normativa, los actores formularon una serie de reclamos que dieron origen a la formación del Expediente N° 0078/20 para los reclamantes del

barrio X. Viviendas – P.- Código X., de esta ciudad que culminó con el dictado de la Resolución N° 50/ 2020 IPVyDU el día 06/08/2020, con lo que entiende quedó zanjada la cuestión, exponiendo en los considerandos de la misma, que se arriba a esta resolución ante el reclamo formulado en relación al sistema de amortización utilizado para el recupero del crédito de las viviendas señaladas; tomando como base lo dispuesto en el Artículo 6 del Decreto N° 178/18 modificado por Decreto N° 826/19 y por Decreto N° 379/20, determinó que para el caso de viviendas cuya adjudicación haya ocurrido con anterioridad a su entrada en vigencia y que aún no se encuentren escrituradas a favor de los adjudicatarios se debe calcular el precio de venta conforme al procedimiento vigente al momento de la adjudicación y conforme el resultante de aplicar la Ley 27.271, a fin que los adjudicatarios puedan optar por el sistema de amortización más conveniente a sus intereses; Que mediante Resolución N° 655/19 IPVyDU, se reglamentó el procedimiento para el recupero de créditos de viviendas que han sido otorgadas mediante acta de entrega de llaves, se fijó como fecha de inicio de la obligación de pago el 20 de julio de 2019 y se le otorgó vigencia transitoria y de aplicación para los complejos habitacionales que se enumeran en el Anexo I de la misma; Que de acuerdo a lo manifestado por los beneficiarios en los reclamos señalados, la notificación del inicio del cobro de las cuotas fue realizada en forma extemporánea por el Instituto, en fecha posterior al 20 de julio de 2019, lo que hace procedente ordenar la suspensión de esos cobros que generaron una deuda injustificada; Que asimismo se entiende procedente otorgar a los beneficiarios de los barrios enumerados

en el Anexo I de la Resolución 655/19 IPVyDU, la opción por el sistema de amortización que determina el Artículo 6 del Decreto N° 178/18, para que previo a su adjudicación en venta, el crédito sea pasado a recupero; Que en virtud de ello, corresponde determinar que las cuotas abonadas hasta la fecha de la presente Resolución, sean consideradas como pago a cuenta del sistema de amortización que se defina en cada caso; Que por Decreto N° 611/20 se designa Presidente del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano con facultades, funciones y atribuciones que la Ley XXV N° 5 le otorga al Directorio del Organismo; POR ELLO: EL PRESIDENTE DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RESUELVE: Artículo 1°: Disponer que a través del Área de Crédito Hipotecario del Instituto, se instrumenten las notificaciones pertinentes, que permitan a los beneficiarios de los complejos habitacionales enumerados en el Anexo I de la Resolución N° 655/19 IPVyDU, optar por el sistema de amortización de sus créditos de acuerdo lo establece el Artículo 6° del Decreto N° 178/18.- Artículo 2°: Suspender, el cobro de las cuotas de amortización de las viviendas señaladas en el Artículo Primero de la presente Resolución, hasta tanto los beneficiarios definan el sistema de amortización, o venza el plazo que se otorgue a tal fin.- Artículo 3°: Disponer que los pagos abonados hasta la fecha de la presente Resolución, sean considerados a cuenta del crédito de cada beneficiario.- Artículo 4°: Regístrese, comuníquese, notifíquese y cumplido, ARCHÍVESE.- Arq. C. A. S. Presidente Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano.

Esta resolución 50/2020 IPVyDU fue publicada en el BO el 21/08/2020, destacando que constituye la respuesta

favorable al reclamo, de modo tal que a fin de hacerlo operativo, se resolvió realizar una notificación adjudicatario por adjudicatario y aún a quienes no han adquirido esa calidad hasta hoy, comunicando el inicio del cobro de las cuotas de amortización del siguiente modo. Para quienes revisten en carácter de adjudicatarios de conformidad con la Resolución 172/2020 IPVyDU, se les otorga la posibilidad de optar el sistema de amortización que más convenga a sus intereses, y respecto de quienes aún no han podido alcanzar la condición de adjudicatarios, conforme el considerando respectivo de la Res. 172/2020 enunciada, les corresponde sólo la opción 2.

Sostiene que esto explica el interrogante que formula la actora en la denuncia hecho nuevo. Que como consecuencia de las notificaciones practicadas, un total de quince (15) personas demandantes formularon su acuerdo de acogerse a la OPCION 1, esto es: sistema de amortización Francés (cuota fija en pesos), Valor de cada cuota $ 3.931,81, con una tasa de interés del 8 % y un plazo de amortización de 300 cuotas mensuales, precisando que los demandantes que han acordado esta forma de concluir la cuestión, son: 1) C. R.,2) G. D., 3) A. P.; 4) B. D. A., 5) M. C., 6) G. H., 7)E. H. y C. Y.; 8)R. V. y T. Y.; 9)J. C.; 10) H. H. F.; 11)C. J.; 12) M. E.; 13) N. S. M.; 14) Z. F.; 15) A. V. J. J..

Que si bien no todos los nombrados coinciden con los demandantes; quienes han formulado la opción son los titulares de la Inscripción registral e integran su grupo familiar, conforme surge del sistema Informático del Organismo que se acompaña como prueba.

Señala que el resto de los demandantes también fueron notificados pero no formularon la opción al

cumplirse la notificación, por no estar presentes en ese momento en sus domicilios, sin perjuicio de lo cual se han recibido notas comunicando la opción 1, habiendo sido remitidas, todas ellas a la Sede Central del organismo en la ciudad de Rawson.

Asegura que al momento de practicarse estas notificaciones comunicando el inicio del cobro de las cuotas de amortización, el IPV desconocía de la existencia de este juicio, destacando que la Resolución N° 50/2020 IPVyDU, que dispone la solución que se notifica, fue publicada en el BO el 21 de agosto de 2020, y aun mediando la misma, la actora dio inicio a esta demanda, considerando que fue interpuesta después de haberse cumplido actos que ponen fin a la cuestión y que fueron voluntariamente aceptados por los demandantes.-

Que respecto de la demandante G. A. E., asegura que la misma no se encuentra inscripta en el Registro Permanente de postulantes a vivienda, tal y como surge de la documental adjunta, por no reunir la edad suficiente para recibir la inscripción (es menor de 45 años) y también por los antecedentes negativos con que cuenta suministrados por el BCRA. Dice que conforme al Informe SINTyS que se acompaña, la Sra. G. tiene una calificación de irrecuperable otorgada por dicha entidad en cuanto a sus obligaciones bancarias, que la inhabilitan como postulante a vivienda propuesta por entidad intermedia por insuficiencia de fondos para hacer frente al pago de las cuotas de amortización, solicitando en consecuencia se rechace la acción en su contra, con costas.

Por último incluye un listado completo de los demandantes con la situación de cada uno conforme los

registros del IPV, que considera es aclaratorio de las diferencias que en algunos casos surgen en las notificaciones en las que se escogió optar por la opción 1, que a continuación se transcribe: 1) **A. V. J. J. B.** – DNI: X. – Inscripto N° X. del 20/12/2013. Grupo Familiar: Esposa: S. R. M. -DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., X. dormitorios.
Aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020.- **2) A. P.** – DNI: X., Inscripto N° X. del 11/04/2005, Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios. Puntaje: 175 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **3) A. V.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 24/02/2004. Grupo Familiar: Esposo: V. J. R., DNI: X. (s/hijos). Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje: 150. Notificado el 13/11/2019 **4) B. P. D.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 19/12/2013. Grupo Familiar: Esposa: A. L. A., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:145. Notificado el 13/11/2019 **5) C. P. O. N.** – DNI: X. El titular de la Inscripción es su conviviente: B. F. A. – Inscripto N°: X. del 27/12/2013. Grupo Familiar: Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020 (Locación). Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:155. Notificado el 13/11/2019 **6) B. D. E.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 30/03/2007. Grupo Familiar: Esposa: C. F. M. L., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:145. Notificado el 13/11/2019 **7) B. D. A.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 18/02/2013. Grupo Familiar: Esposa: P. J. E., DNI: X., Adjudicatario

IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:145 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **8) C. R. F.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 31/03/2014. Grupo Familiar: Esposa: N. C. N., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:100 – aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **9) C. M. R. A.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 08/09/1998. Grupo Familiar: Esposa: N. G. M. E., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:170 Notificado el 13/11/2019 10) **C. J. A.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 11/01/2008. Grupo Familiar: Esposa: V. A. M., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:150 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **11) D. W. A.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 19/12/2013. Grupo Familiar: Esposa: V. A. M., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X, 3 dormitorios, Puntaje:135 Notificado el 13/11/2019 **12) E. H. O.** – DNI: X. – Inscripto N°: 7477 del 06/05/2004. Grupo Familiar: Esposa: C. Y., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:150 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **13) T. S. M.** – DNI: X. El titular de la Inscripción es su conviviente: G. H. J. – Inscripto N°: X. del 26/03/2014.

Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:80 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 14) **G. D. J.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 20/05/2004. Grupo Familiar: Esposa: P. M. B., DNI: X., Adjudicatario

IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje: 130 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **15) G. A. E. – DNI: X. – NO ESTÁ INSCRIPTA – NO HAY DATOS EN EL REGISTRO PERMANENTE DE POSTULANTES A VIVIENDA**.16) **G. A. G.** – DNI: X. – El titular de la Inscripción es su conviviente: Notificado el 13/11/2019.- **17) G. L. A.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 02/02/2005. Grupo Familiar: Esposo: H. H. F., DNI: X. Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje: 165 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **18) J. C.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 20/05/2003. Grupo Familiar: Esposa: I. J. G., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:175 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **19) M. J. O.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 20/12/2013. Grupo Familiar: Esposa: Ñ. E. N., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:75 Notificado el 13/11/2019 **20) M. J. S.** – DNI: X. – El titular de la Inscripción es su conviviente: J. M. A. – Inscripto N°: X. del 20/12/2013. Grupo Familiar Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje: 125 Notificado el 13/11/2019 **21) M. C. A.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 22/12/2013. Grupo Familiar: Esposa: R. M. N., DNI: X. Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:115 aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **22) M. D. N.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 02/02/2005. El titular de la Inscripción es su cónyuge: M. E. C. – Inscripto N°: X. del 05/03/2001 Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020

de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:205. aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **23) M. V. A. del V.** – DNI: X. – El titular de la Inscripción es su cónyuge: U. L. M., DNI: X. – Inscripto N°: X. del 01/06/2004, SIN RESOLUCION DE ADJUDICACION. ENTREGADA EN LOCACIÓN UNIDAD N° X., X. dormitorios, Barrio X., B° X. Viviendas. Puntaje:150 Notificado el 13/11/2019 **24) M. N. K.** – DNI: X. – El titular de la Inscripción es su ex – conviviente, N. D. M., DNI: X. – Inscripto N°: X. del 28/01/2014. Grupo Familiar. SIN RESOLUCION DE ADJUDICACION. CARGADA EN EL SISTEMA EL 08/09/2020. OCUPA LA UNIDAD N° X., X. dormitorios, Barrio X., B° X. Viviendas. Puntaje:160. Notificado el 13/11/2019 **25) O. E.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 12/09/2005. Grupo Familiar: Esposa: L. S., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:165. Notificado el 13/11/2019 **26) R. J. O.**: – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 20/04/2011. Grupo Familiar: Esposa: G. E. E., DNI: X.,. Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje: 85 Notificado el 13/11/2019 27) **R. M. C.** – DNI: X. – Inscripto N°: X. del 27/03/2000. Grupo Familiar: Esposo: C. N. M., DNI: X., LOCACION IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:190. Notificado el 13/11/2019 **28) S. C. E.**, DNI: X. --
El titular de la Inscripción es su cónyuge: N. S. M., DNI: X. – Inscripto N°: X. del 03/01/2014. Grupo Familiar: Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:120. aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **29) T. I. A.** – DNI: X. – El titular de la Inscripción

es su conviviente: R. V. D., DNI: X. – Inscripto N°: X. del 19/12/2013. Grupo Familiar: Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:105. aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020 **30) G. M. E.** – DNI: X.– El titular de la Inscripción es su cónyuge: V. H. E., DNI: X. – Inscripto N°: X. del 23/01/2014. Grupo Familiar: Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:140. Notificado el 13/11/2019 **31) Z. F. M.**, DNI: X. – Inscripto N°: X. del 19/12/2013. Grupo Familiar: Esposa: V. V. E., DNI: X., Adjudicatario IPV por Resol. N° 172/2020 de fecha 26/02/2020. Barrio X., Unidad X., 3 dormitorios, Puntaje:165. aceptó Opción de pago N° 1 el 13/11/2020.-

Que en fecha 10/12/2020, los señores **P. A., P. D. B., D. E. B., D. A. B., R. F. C., S. M. T., L. A. G., C. J., C. A. M., D. N. M., E. O., J. O. R., M. E. G., F. M. Z.,** confirman que con fecha 13/11/2020 se presentó en el barrio personal del IPVyDU, notificándolos de la opción de abonar su vivienda mediante el sistema de amortización francés, con tasa de interés del 8 % - acompaña las notificaciones recibidas por cada uno, de inicio de cobro de cuotas de amortización de las viviendas adjudicadas-, manifestando su conformidad con dicho sistema de cobro, en cuanto a monto, modalidad y plazo, y en consecuencia **desisten de la presente acción**.-

Que en fecha 15/12/2020, IPVyDU amplía contestación de demanda, desconoce documental y manifiesta conformidad con el desistimiento formulado, solicitando se dé por extinguida la acción respecto de los mismos con costas.-

Que en fecha 16/12/2020, se declaró extinguida la presente acción respecto de los **Sres. P. A., P. D. B., D. E. B., D. A. B., R. F. C., L. A. G., M. E. G., C. J., C. A. M., D. N. M. E. O., J. O. R., S. M. T. y F. M. Z.**-, imponiendo las costas por su orden, y regulando HONORARIOS a favor de las Dras. L. S. M. y R. O., conjuntamente, en CINCO (5) JUS, y los de la Dra. M. C. M., en CINCO (5) JUS,.-

Que en fecha **26/03/21**, obra **acta de audiencia conciliatoria**, de la cual resulta que luego de un diálogo las partes **acuerdan suspender el proceso por el término de 20 días, a fin que el IPV acompañe en autos un listado de los accionantes que aún no han completado la totalidad de la documentación del legajo personal ante ese Instituto, detallando la documentación faltante** a efectos que cumplan con dicha obligación. **Asimismo el IPV acompañará otro listado indicando quienes son los accionantes que aún no han efectuado la opción.** –

Que en fecha **25/06/21 y 31/08/21, se intimó al IPVyDU,** a fin que cumpla con la obligación asumida en acta audiencia conciliatoria, y en **fecha 22/09/21, se hace efectivo el apercibimiento** dispuesto imponiéndose al INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y , DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA una **MULTA de MIL PESOS ($1.000,00) por cada día de demora,** monto que se incrementará en forma progresiva en caso de reiterado incumplimiento a lo acordado en audiencia conciliatoria del 23 de marzo de 2021.-

Que en fecha 18/10/21, se dispone la apertura a prueba de los presentes, proveyendo la ofrecida por la actora y por la demandada.-

Remitidas las actuaciones en virtud del cambio de competencia establecido por la Ley V-84 y su modificatoria, abocado al estudio de la causa, en fecha 07/12/21, obra informe de la Actuaria, que da cuenta de que el término por el cual se abrió a prueba la presente causa se encuentra vencido, e informando la prueba pendiente de producción ofrecida por la parte actora y por la demandada.-

Que en fecha 19/12/22, la actora desiste de la prueba pendiente de producción, y vencido el plazo conferido a la demandada para que manifieste su interés en la prueba pendiente, la misma no contestó, en virtud de lo cual se hace efectivo el apercibimiento de tenerla por desistida de la misma.-

II.- A fin de resolver la cuestión planteada, liminarmente corresponde destacar que el amparo constituye un proceso sumamente simplificado tanto en su aspecto temporal como en cuanto a sus formas. Ello así, pues su principal objeto consiste en reparar de modo urgente y eficaz la lesión de un derecho constitucional…", "la función del amparo consiste en examinar la legitimidad del o de los actos impugnados, con la finalidad de lograr, en su caso, la anulación del acto lesivo del derecho fundamental, restableciendo este último…" (*cf*. Díaz Solimine, Omar Luis, "Juicio de Amparo", volumen 13, ed. Hammurabi, pág. 47).

Que el art. 54 de la Constitución de la Provincia del Chubut regula la acción de amparo y dispone que "siempre que en forma actual o inminente se restrinjan, alteren, amenacen o lesionen, con arbitrariedad o ilegalidad manifiestas, derechos o garantías reconocidos por la Constitución nacional o por la

presente y no exista otra vía pronta y eficaz para evitar un grave daño, la persona afectada puede pedir el amparo a los jueces en la forma sumarísima que determine la ley…". Por su parte, el art. 3 de la ley provincial de amparo, Ley V- n° 84. modif. por ley V180 establece que "Toda persona puede interponer acción de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra cualquier decisión, acto, hecho u omisión de una autoridad pública o de particulares que en forma actual o inminente restrinja, altere, amenace o lesione con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta derechos o garantías reconocidos expresa o implícitamente por la Constitución nacional, la Constitución provincial, un tratado o una ley, con la excepción de la libertad corporal en la que corresponde la interposición del hábeas corpus".

Para que proceda el amparo, se requiere la afectación de derechos y garantías reconocidos por la Constitución nacional o provincial, un tratado o una ley y dicha afectación debe presentar las siguientes características: a) la existencia de un acto o una omisión de autoridades públicas o particulares, evidenciados bajo la forma de lesión, restricción, alteración o amenaza; b) que dicha violación o amenaza se presenten en forma actual o inminente; c) la existencia de arbitrariedad o ilegalidad manifiesta del acto violatorio y d) la inexistencia de otro remedio judicial más idóneo para efectuar el reclamo o para subsanar el grave daño producido por vía de dicho acto u omisión (*cf*. Díaz Solimine, Omar Luis, "Juicio de Amparo", ed. Hammurabi, pág. 113).

Néstor Sagües, explica que lesionar, restringir y alterar podrían haberse unificado, ya que la lesión

comprende el daño o perjuicio de cualquier índole e incluye por tanto la restricción (reducción, disminución o limitación) y la alteración (cambio, modificación) de un derecho constitucional. Por ello considera viable hablar de lesión o amenaza del acto u omisión (Sagües, Néstor Pedro, "Derecho Procesal Constitucional. Acción de Amparo", Tomo 3, 5ta. edición, 1ra. Reimpresión, ed. Astrea, pág. 101 y sgtes.). El perjuicio debe ser real, efectivo, tangible, concreto e ineludible, el daño que se pretende reparar debe ser cierto y la lesión debe ser actual. El amparo no se da para juzgar hechos pasados, sino presentes. En suma, el comportamiento estatal que se analiza a través del amparo, dice este autor, debe tener vigencia al tramitarse la acción. Respecto a la amenaza, a ello se refiere la voz "inminente" a que hace referencia el texto constitucional y la ley regulatoria de la figura en análisis.

En suma, el amparo es un proceso simplificado o abreviado, apto para examinar la existencia o no de una lesión o amenaza, de carácter actual o inminente, sea que provenga de la autoridad pública o de particulares, cuando con arbitrariedad o ilegalidad manifiestas se vulnere, altere o restrinja un derecho constitucional. Asimismo, conforme estas precisiones doctrinarias que he transcripto, resulta relevante destacar que la eventual lesión o amenaza, deben haberse producido con ilegalidad o arbitrariedad "manifiesta", carácter este último que resulta imprescindible para que la acción de amparo resulte procedente; dicho de otro modo, debe considerarse si en el caso en cuestión y en forma manifiesta, el obrar que motiva la acción es ilegal o arbitrario.

En el *sub examine*, los actores han individualizado

el acto lesivo en la omisión del dictado del acto de adjudicación de vivienda a cada uno de los amparistas, como asimismo la omisión en el establecimiento del precio de venta de las viviendas -el cual solo resultara al momento de dictarse el acto de adjudicación-, y respectivo plan de pagos mediante Sistema Francés o similar de cuotas fijas.-

Conforme los conceptos antes apuntados y el acto individualizado, corresponde en este estado determinar si, en el caso específico, el accionado Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia del Chubut (IPVyDU) ha obrado con arbitrariedad e ilegalidad manifiestas o, dicho de otro modo, debe determinarse si existe en el caso de autos una omisión lesiva por parte del IPVyDU, es decir, si al no dictar el acto de adjudicación, y definición del precio de venta y plan de pagos de las viviendas, ha omitido el cumplimiento de una obligación a su cargo y en ese caso, si ha obrado con ilegalidad o arbitrariedad manifiesta y de esta manera se haya lesionado o se amenace el derecho de los accionantes a la propiedad privada y los demás derechos invocados por los presentantes.

Tengo en cuenta para resolver la prueba aportada por las partes, y en este sentido, advierto que con la documental obrante en autos digitalizada, los accionantes acreditaron:

--Que como miembros del S. del P. y G. P., gestionaron a través de dicha entidad intermedia, la compra de tierras y postulación ante el IPVyDU a los fines de construir el plan de viviendas; -que a tal efecto, le abonaron al SPGPCH el valor de la tierra, con carácter condicional, para el supuesto que el IPVYDU rechace la

condición de adjudicatario del plan afiliado aportante, en cuyo caso los fondos entregados les serán restituidos (conforme resulta de fs. 115).-

-que la mayoría de los amparistas, conforme certificados adunados (Sres. E. H. O., J. C., P. A., B. D. A., B., B. D. E., C. R. F., C. M. R. A., C. P. O. N., M. N., O. E., Z. F. M., S. C.), se encuentran registrados ante la MCR como "adjudicatarios", siendo el propietario el IPVYDU.- Que los amparistas se encuentran en posesión de las viviendas, mediante acta entrega de llaves.-
-Que el IPV los registra como "ocupantes" y no como adjudicatarios "encontrándose pendiente el acto administrativo de adjudicación".-
-Distintas notas y reclamos cursados al IPV a los fines de regularizar la situación, reclamando se dicte el acto de adjudicación, se establezca el precio definitivo de venta –respetando el valor histórico al tiempo de la entrega de las viviendas-, se defina plan de pagos y cuota de amortización.-
-Notificaciones cursadas por el IPV, comunicando Resolución 655/19 IPVYDU, que establece el valor de las viviendas ($ 509.422,92) valor actualizado de acuerdo a los coeficientes de actualización del valor de la vivienda al momento de realización de la obra, plan de pago, cuotas, y tasa de interés.-
-Que los Sres. J. J. B. A., J. A. C., H. O. E., D. J. G., I. A. T., C. E. S. aceptaron la Opción N° 1, notificada mediante Resolución IPV N° 172/20.-
-Que los restantes amparistas Sres. V. A., P. O. N. C., R. A. C. M., W. A. D., G. A. G., J. O. M., J. S. M., N. K. M., M. C. R., se encuentran notificados de dicha

Resolución con fecha 13/11/20 sin haber efectuado la opción por el sistema de amortización de su crédito.-

-Que la postulante A. E. G., reviste la condición de irrecuperable ante el BCRA (conf. Documental adunada por el IPV).-

-Actuación administrativa N° 1093/19 CR "Vecinos del B° X. Viviendas del S. del P. (C. F.) s/solicitan al IPVYDU posibilidad de elección del sistema de amortización para abonar cuotas", pedido de informe de la Defensora del Pueblo Adjunta al IPV.-

A su vez, mediante denuncia de hecho nuevo efectuada en autos, los accionantes y la demandada respectivamente, informaron que recibieron en sus domicilios a personal del IPVyDU con una notificación de inicio de cobro de cuotas de amortización, conforme surge de la documental que adjunta.

A su vez la demandada informó que se fijó el valor total de la vivienda, el de las cuotas, manteniéndose el sistema de amortización elegido oportunamente por las partes.-

En suma, llegado a este estadio, habiéndose entregado las viviendas, determinado el sistema de pago, total y en cuotas, determinado la opción por la modalidad de amortización, con el sistema de amortización conforme fuera elegido, lo cual de hecho fue aceptado por varios de los actores – en función de lo cual a posteriori varios desistieron de la acción-, tanto el precio de venta, el plazo y tasa de interés indicado, resta resolver sobre la omisión del dictado del acto administrativo de adjudicación en venta de las las parcelas otorgadas y construidas a favor de los aquí amparistas.-

La cuestión controvertida subsistente llegado este estadio es la exigencia de la presentación de documentación faltante y actualizada por parte de la aquí demandada, quien reconoce sin embargo que la mayoría de los amparistas se encuentra en condiciones de resultar adjudicatarios, encontrándose pendientes de cumplimiento a tal efecto, algunos trámites que según sus propios dichos son “de menor envergadura” –véase contestación de demanda-. –

Cabe destacar que en audiencia conciliatoria supra referida, la demandada se comprometió a precisar dicha documentación faltante a fin de completar los legajos personales de los actores, lo cual hasta el día de la fecha se encuentra incumplido, a pesar de las numerosas intimaciones cursadas al IPV.-

Así las cosas, desde ya adelanto que la posición de la demandada, no puede prosperar.

En efecto, no se advierten de las constancias arrimadas, las razones que imposibiliten el dictado del acto de adjudicación en propiedad a favor de los aquí actores, constituyendo una omisión arbitraria del organismo provincial que se contrapone y resulta lesiva del derecho a la vivienda digna, consagrado de manera expresa en el art. 14 bis e incorporado a través del art. 75, inc. 22, en los tratados internacionales de derechos humanos, entre ellos el art. 11 del PIDESC, la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25), la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5); la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (art. 14); la Convención sobre los Derechos del Niño (art. 27); la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre (específicamente en el art. XI), y

la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 26, que remite a las normas sociales de la Carta de la OEA), Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Ley 26378) (arts. 4 inc. 2 y 28 inc. 1).

La Constitución de la Provincia del Chubut, brinda la pauta o directiva a tener en consideración a los fines de satisfacer este derecho, estableciendo en su art. 77, tercer párrafo dispone que "el acceso a la vivienda propia se promueve en todo el ámbito de la Provincia, sobre la base de la equidad y mediante regímenes adecuados a los distintos casos, con prioritaria consideración a los de menores recursos".-

En consecuencia, esta omisión lesiva debe repararse, por lo que corresponde hacer lugar a la acción de amparo y en consecuencia, condenar al IPVyDU a que en el término máximo de 30 días, dicte el acto de adjudicación en propiedad a favor de cada uno de los actores.-

Que mención aparte corresponde hacer respecto de la situación de la amparista A. E. G., quien no se acreditó que se encontrara inscripta en el Registro Permanente de postulantes a vivienda, lo cual sumado a su calificación de irrecuperable otorgada por BCRA en cuanto a sus obligaciones bancarias, acreditada en autos, que permiten inferir su imposibilidad de hacer frente al pago del crédito, y falta de legajo personal ante el IPV, me llevan a concluir que respecto de la misma, la falta de dictado del acto de adjudicación, no resulta arbitrario ni ilegítimo, correspondiendo rechazar la acción impetrada con relación a la misma.

Los hechos nuevos denunciados sobre el precio fijado –conforme valor al momento de realización de la obra, adecuado por coeficiente de actualización

respectivo- y su forma de pago, importan declarar abstracto el tratamiento de la inaplicabilidad e inconstitucionalidad de los decretos provinciales 178/2018 y 826/2019 y Resolución 655/2019 IPVyDU..-

Las costas se impondrán a la demandada vencida, conforme el principio general, procediendo a regular los honorarios conforme la ley arancelaria, teniendo en cuenta el mérito de la labor realizado, resultado obtenido y demás pautas brindadas por los arts. 5 a 9, 38, 46, 49 de la ley arancelaria XIII-nro. 4 y art. 35 de la Ley V-84,

Por ello, normas citadas, doctrina y jurisprudencia aplicable, **RESUELVO:**

1) Hacer lugar a la acción de amparo interpuesta por los **Sres. J. J. B. A., V. A., P. O. N. C., R. A. C. M., J. A. C., W. A. D., H. O. E., D. J. G., A. G. G., J. O. M., J. S. M., V. A. M., N. K. M., M. C. R., C. E. S., I. A. T.**, CONDENANDO al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU) a dictar, en el plazo máximo de treinta (30) días, el acto de adjudicación en propiedad de las respectivas viviendas ubicadas en el B° X. Viviendas del S. P. (C. F.)- correspondientes a cada uno de los amparistas mencionados, conforme la entrega de llaves que se les hiciera oportunamente mediante las actas respectivas acompañadas a la causa, todo ello conforme considerando respectivo.-

2) Rechazar la acción de amparo interpuesta respecto de la Sra. **A. E. G.-**

3) Imponer las costas al demandado vencido.

4) Regular los honorarios profesionales de las Dras. R. O. y L. M., conjuntamente en cincuenta (50) JUS y

los de la Dra. M. C. M. en treinta (30) JUS, en ambos casos, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

5) Regístrese y notifíquese.

REGISTRADA BAJO EL nro. 01 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "A".-