142/2023

Comodoro Rivadavia, 20 de Abril de 2023.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: ***"M. P., J. G. c/ INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO s/ ACCION DE AMPARO", Expte. N° 142/23***, en trámite por ante esta Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° II con asiento en esta ciudad;

I.- Se presenta el Sr. J. G. M. P., con el patrocinio letrado de las Dras. L. M. y R. O., y promueve acción de amparo en los términos del art. 43 de la Constitución Nacional y art. 54 de la Constitución de la Provincia del Chubut, y Ley V Nro. 84 del Digesto Jurídico Provincial, contra el INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO –en adelante IPVyDU-, solicitando se la condene a **determinar el precio y sistema de cobro de las cuotas que restan abonar** respecto de la vivienda que le fue adjudicada, ubicada en el Barrio X., del Barrio X., conjunto habitacional X. viviendas, identificada como casa N° X. de la ciudad de Comodoro Rivadavia, **aplicando la legislación vigente al momento de la construcción y de la entrega de llaves (Resolución N° 586/93 IPVyDU**), a cuyo efecto solicita se declare la inconstitucionalidad del Decreto 178/18, y de las Resoluciones IPVyDU N° 405/22, 1278/18, y 1287/18, en cuanto a la aplicación retroactiva del índice UVI creado por Ley 27.271, alegando que lo contrario implica la afectación de sus garantías constitucionales de la propiedad e igualdad ante la ley.

De manera conjunta, solicita el dictado de **medida cautelar**, peticionando **se suspenda el cobro de las**

cuotas generadas por el IPVyDU bajo el sistema de determinación de precio a valores UVIs, por aplicación retroactiva de dicho índice a través del Decreto 178/18, Resolución del IPV 1287/18, asignado al Sr. M. a través de la Resolución 405/22. Ofrece caución juratoria.

Relata que en Noviembre de 2005, adquirió un terreno a través de la gestión del Sindicato del Petróleo y Gas Privado del Chubut, abonando el precio del mismo y los trabajos necesarios para la construcción de la vivienda.

Cuenta que después de varios años, el **26/08/10**, se le entregaron las llaves, y que desde entonces sin saberlo, estuvo abonando cuotas al instituto "en concepto de locación", por la suma de $1285 –desde Mayo de 2013 hasta Mayo 2022-.

Dice que tras mucho insistir, se enteró que le faltaba presentar una sentencia de divorcio, porque al momento de la entrega de la vivienda se encontraba divorciado, la cual asegura que presentó oportunamente, y que finalmente en Junio de 2022 mediante Resolución N° 405/22, se le adjudicó en venta la propiedad, disponiéndose un plazo de amortización a quince (15) años pagaderos en ciento ochenta (180) cuotas, bajo el sistema UVIs, de acuerdo a lo reglamentado por Decreto N° 178/18 y Resolución N° 1287/18-IPVyDU.

Refiere que a partir de entonces le empezaron a descontar la cuota de la vivienda por débito automático, que en Junio de 2022 ascendía a $ 32.069,58, y en Febrero de 2023 a $50.989,77, lo cual considera una lesión a su patrimonio, y una desigualdad respecto de los vecinos del mismo barrio, que continúan abonando cuotas de $1285,25.

Aduce que siempre abonó puntualmente las cuotas de la vivienda, y que no dio motivos a la demora del acto de adjudicación.

Argumenta que con la sanción de la Ley Nacional 27.271, que crea la unidad UVI, el IPVYDU actualizó el precio de las viviendas, modificando el sistema de determinación del precio y de recupero de las cuotas vigentes hasta el momento, cuando la Resolución 940/11 por la cual se le concedió la locación del inmueble, establecía que el valor de la unidad se determinaba en virtud al valor del último día hábil del mes anterior a la fecha de adjudicación o entrega de llaves (lo que suceda primero), apuntando que en el caso de autos, lo que sucedió primero fue la entrega de llaves, pretendiendo se aplique el valor de la vivienda del año 2010, y que la forma de pago sea conforme el sistema francés.

Efectúa otras consideraciones en relación a los presupuestos de admisibilidad del amparo, el acto u omisión, su actualidad y amenaza de la lesión, arbitrariedad e ilegalidad manifiesta, plazo de interposición. Asimismo, describe los presupuestos que ameritan el pedido de medida cautelar. Acompaña documental, ofrece prueba, funda en derecho, cita jurisprudencia y formula reserva del Caso Federal.

Oportunamente el IPVyDU evacuo la vista conferida, adunando informe circunstanciado en los términos del art. 4 de la Ley XIII N° 27, a cuyos términos me remito y tengo presente.

Por lo que se encuentran reunidos los recaudos legales a los fines de resolver.

II.-La ley V n° 84, modificada por Ley V N° 180 establece en su artículo 1 la competencia a la Cámara

de Apelaciones en lo Civil de la jurisdicción judicial, en el caso de que la acción de amparo sea interpuesta contra actos, hechos u omisiones de los Poderes Ejecutivo, Legislativo o Judicial de la Provincia del Chubut, las corporaciones municipales, sus entidades autárquicas o descentralizadas, Empresas del Estado, Sociedades del Estado y Sociedades de Economía Mixta.

Conforme lo expuesto en el escrito inicial, la actora cuestiona actos, hechos u omisiones del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Chubut, por lo que este tribunal resulta competente para entender en la presente acción.

III.- Corresponde entonces, decidir ahora la admisibilidad preliminar de la acción de amparo interpuesta, y la procedencia de la cautelar peticionada.

Tanto la Constitución Nacional como la Constitución Provincial, regulan la Acción de Amparo, concebida como un instituto procesal, tendiente a garantizar una vía accesible y rápida para la observancia efectiva de derechos y garantías de jerarquía constitucional y cuya esfera de actuación es diferente al de los procesos ordinarios, los cuales por su naturaleza no pueden satisfacer la urgencia en la restauración de los derechos presuntamente conculcados, con la celeridad necesaria para garantizar los derechos burlados, que es lo que en definitiva hace a la esencia del proceso de Amparo.

Adelanto que el criterio de amplitud que mantengo en el examen de la admisibilidad preliminar del amparo, en el caso reconoce límites por tratarse de hechos, actos u omisiones cuestionados que devienen de un poder del estado, extra poder o de la administración pública,

por cuanto su presunción de legitimidad, la templanza y pacificación social (fin último del derecho) imponen límites a fin de no afectar otras garantías constitucionales, como la división de poderes y la seguridad jurídica.

Los requisitos de procedencia quedan establecidos por la norma aplicable - arts. 3, 4 y 5 de la Ley V, N° 84 (conf. art. 54 Const. Prov. Chubut y art. 43 C.N.) al decir que se 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 en la Constitución Nacional, la Constitución Provincial, un Tratado o una Ley. Tal acción debe instaurarse en el plazo de 30 días de producido el agravio o de la fecha en la cual toma efectivo conocimiento el amparista del mismo.

Bajo estas premisas, verifico que en el Id CRU 007737000000051081-3, obra Carta Documento enviada por el accionante en fecha 01/07/22 dirigida al IPVyDU, rechazando el cobro bajo la modalidad de pago a cuenta -con la aplicación de índice UVI-, sin haber obtenido respuesta hasta la fecha de parte del organismo demandado.

En este sentido, se ha sostenido que *"La falta de respuesta a la intimación (…) se mantiene sin solución de continuidad al tiempo de accionar (…), causando una lesión "inescindiblemente actual y pasada" con lo cual, el lapso de caducidad previsto por la normativa no ha finalizado y puede promoverse válidamente el amparo*

(conf. CSJN fallo citado y “Bonorino Peró” 307:2174 (LL 1985-D-166) cit. por Sagües; Néstor P. en nota a Fallo LL 2007-B- 128). (C. Apelaciones C.R. Sentencia Sala B 216/2010).

La presentación es temporánea, pues si bien los hechos que relata la accionante como violatorios de su derecho los sitúa desde la intimación cursada a la demandada en Julio de 2022, ante la falta de respuesta, el agravio invocado es continuado generándose con cada emisión de la cuota en cabeza del accionante.

La conducta que se cuestiona como lesiva, es la determinación respecto del Sr. M. P. del precio de venta y sistema de recupero, conforme normativa posterior –Resolución IPVyDU 405/22, en concordancia con el Decreto Provincial 178/18, que adhirió a la Ley Nacional 27.271- a la vigente al tiempo de la entrega de llaves.

En cuanto al recaudo de la arbitrariedad e ilegalidad manifiesta, supone que el acto lesivo debe mostrar fehacientemente, en su primera apariencia la violación grosera y ostensiblemente visible del derecho subjetivo de quien promueve el amparo (Bidart Campos, Germán “El control de constitucionalidad en el juicio de amparo y la arbitrariedad o ilegalidad del acto lesivo” JJ, 1969, T 2, p. 169 y ss).

Quien demanda mediante la acción de amparo debe presentar liminarmente, la más acabada prueba acerca de la existencia de su derecho, o bien surgir éste de la propia condición de quien lo invoca, sin asomo de duda; no es posible admitir en éste tipo de litigio, la apertura de un debate tendiente a que el derecho quede reconocido, de manera que la justicia deba pronunciarse otorgándole certeza o

declarando su existencia, como ocurre en la habitualidad de otros litigios.

Así, por ser uno de los presupuestos de admisibilidad de la acción constitucional de amparo, ésta deviene inadmisible cuando no media arbitrariedad o ilegalidad manifiesta y la determinación de la eventual invalidez del acto requiere una mayor amplitud de debate y prueba.

La arbitrariedad e ilegalidad tienen que resultar de manera visible, manifiesta: en forma clara, patente, indudable, inequívoca, notoria, ostensible para no hacer del amparo el vademécum que solucione todos los problemas, subsumiendo las vías procesales en sólo una cuando la Constitución y las leyes marcan distintos derroteros. El amparo es una herramienta útil pero no para cualquier situación (conf. CAT, Sala B,SICN° 54/2016, con cita a SCBA, 6/10/98, del voto del Dr. Hitters, JUBA.Sum. 3.58.002). El acto lesivo debe surgir en forma clara e inequívoca, sin necesidad de un largo y profundo estudio de los hechos ni del amplio debate o prueba (en tal sentido CSJN, Fallos, 306:1235).

La exteriorización que no revista esas indiscutibles notas o que en su caso resulte meramente opinable o debatible, elimina el carácter manifiesto de uno u otro extremo y por ende obsta la viabilidad del amparo.

De la documental adunada, surge acreditado:

-Que en fecha 26/08/2010, se hizo “entrega de llaves”, otorgándose la vivienda en “locación” a favor del titular Sr. J. G. M. P.;

-Que mediante Resolución IPVyDU N° 940/11, se otorgó la vivienda en cuestión al Sr. M. P., en carácter de arrendamiento, por existir documentación pendiente, y hasta tanto se cumplimente la misma, fijándose al efecto un precio locativo equivalente al valor de cuota que resultaría en caso de tratarse de una adjudicación, y "que será tomado **a cuenta del precio de venta que surja al momento de producirse la adjudicación definitiva**". Del art. 4 de dicha resolución resulta a su vez, que en dicha oportunidad a otros vecinos se les concedió la adjudicación por haber cumplido con los requisitos pertinentes, estableciéndose respecto de los mismos el sistema de amortización conforme Resolución IPVYDU 1073/08. El art. 8 disponía a su vez, que los **beneficiarios citados en el Anexo I de dicha norma, se regirán por las normas en vigencia y por las que con posterioridad se dicten**, relacionadas con este tipo de planes de vivienda, como así también por las clausulas insertas en el Acuerdo Provisorio, y el contrato de locación, según corresponda, que los beneficiarios deberán suscribir con el instituto.

-Que mediante Resolución IPVyDU 405/22, del día 13/04/22, dictada conforme Resoluciones IPVyDU 1287/18 y 783/18, y Decreto 837/21, se dejó sin efecto la locación otorgada mediante Resolución IPV 940/11; y se resolvió otorgar la vivienda en carácter de adjudicación a favor del Sr. M. P., estableciendo un plazo de amortización a 15 años, pagaderos en 180 cuotas, bajo el sistema de amortización Uvis, de acuerdo al Decreto 178/18 y Resolución 1287/18 IPVyDU. Que del art. 8 de dicha norma, surgía a su vez que la adjudicación otorgada se regirá por las normas en vigencia y por las que con posterioridad se dicten relacionadas con este

tipo de planes de vivienda, como así también por las clausulas insertas en el Acuerdo Provisorio que el adjudicatario deberá suscribir con el instituto.

-Carta Documento N° X., remitida por el amparista al IPVYDU, recepcionada por el mismo en fecha 01/07/22, cuestionando el nuevo sistema de determinación de precio, y amortización;

-Cuotas abonadas por el Sr. M. P. por su vivienda al IPVyDU;

-Constancia de Caja de Ahorro Previsional en Pesos correspondiente al Sr. M. P., de la cual resultan sus ingresos mensuales, que en el mes de Febrero 2023 ascendían a $ 314.126.31.

El amparista pretende se determine el precio de su vivienda y el sistema de cobro de las cuotas pendientes, aplicando la legislación vigente al momento de la construcción y de la entrega de llaves (Resolución 586/93).

A partir del dictado de la Ley Nacional 27.271, la Provincia del Chubut adhirió a la misma mediante Decreto 178/18, incorporándose a partir del mismo un nuevo sistema de cobro en Uvis, que consiste en una cuota actualizada en función del costo de construcción, con una tasa de interés subsidiada del 0%. De la norma surge a su vez que dichas cuotas no pueden superar el 25 % de los ingresos familiares.

De la Resolución IPV 940/11 en virtud de la cual en su oportunidad se otorgó al Sr. M. P. la vivienda en carácter de locatario por existir documentación pendiente, resultaba claramente que el precio de venta sería determinado al momento de producirse la adjudicación definitiva, la cual respecto del amparista

–a diferencia de sus vecinos- tuvo lugar recién en fecha 13/04/22, mediante Resolución IPVyDU 405/22, que estableció el sistema de precio y amortización Uvis, conforme la normativa vigente en ese momento –Decreto Provincial 178/18.

Tales resoluciones fueron dictadas por el órgano competente en materia habitacional, en uso de sus facultades reglamentarias y en el marco de la normativa vigente en cada oportunidad, y desde el punto de vista formal contienen los recaudos previstos en la ley de procedimientos administrativos para su validez.

Tampoco se advierte conforme documental acompañada, que la nueva cuota establecida por el IPVyDU afecte más del 25% de sus ingresos.

El precio de venta se establece en el momento de la adjudicación definitiva y conforme normativa vigente en cada oportunidad. Si la adjudicación ocurrió con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 178/18, los adjudicatarios podían optar por el sistema de amortización que estimen más conveniente a sus intereses (art. 6 Decreto 178/18), tratándose esta de situación jurídica distinta a la del accionante.

Frente a ello, ante la presunción de legitimidad de que gozan los actos de los poderes públicos y en particular los actos administrativos atacados, correspondía al actor demostrar la inexistencia de causa o falsedad de los hechos que sirvieron de fundamento a la decisión adoptada. En la especie, de las constancias no se advierte en forma ostensible, un obrar arbitrario o ilegítimo por parte del IPVyDU.

Al respecto el Superior Tribunal de esta Provincia ha señalado, que “la ilegalidad debe aparecer de modo claro y manifiesto. No basta, por consiguiente, que el

proceder denunciado entrañe la restricción de alguna libertad constitucional. Se requiere además que el acto carezca del mínimo respaldo normativo tolerable para subsistir como tal; o dicho en otros términos, que haya surgido al margen del debido proceso formal, que constituye el fundamento de validez de toda norma jurídica. La "arbitrariedad e ilegalidad" de la sentencia tienen que resultar de manera visible, manifiesta; es decir, en forma clara, patente, indudable, inequívoca, notoria, ostensible para no hacer del amparo el vademécum que solucione todos los problemas, subsumiendo las vías procesales en solo una, cuando la Constitución y las leyes marcan distintos caminos " (STJCh., N° 75/SRE/2005).

En efecto, el instituto del amparo no fue creado para canalizar pretensiones que vayan más allá del cuestionamiento de actos manifiestamente ilegales o arbitrarios, y si algo no puede predicarse de la actuación administrativa cuestionada aquí es que ella sea manifiestamente irregular, ya que no ha existido apartamiento de los términos de la normativa aplicable al caso.

El medio o forma en que se expresa la Administración Publica es a través del acto administrativo, comprendiendo ello a las resoluciones del IPVYDU, y dichos actos administrativos tienen que estar compuestos a través de una serie de requisitos para ser considerados como tales (un visto, un considerando y la parte dispositiva, esto último guarda relación con lo que se resuelve respecto de los administrados), debiendo además ser dictado por autoridad competente, estar motivado, tener una finalidad y un objeto, en este caso que sea cierto física y jurídicamente posible.

En este sentido, la Resolución IPVyDU 405/22 que estableció respecto del amparista el sistema de determinación de precio y amortización Uvis, conforme la normativa vigente al tiempo de la adjudicación, prima facie reúne dichos requisitos.

Por todo lo expuesto, no corresponde habilitar la vía intentada por imperio del artículo 54 de la Constitución Provincial y del artículo 3 de la Ley V N° 84, y en consecuencia, tampoco resulta procedente la cautelar peticionada.

IV.- Las costas de esta instancia se impondrán en el orden causado, puesto que el rechazo obedece a la sujeción que efectúa el Tribunal a normas sobre la admisibilidad, y porque no se produjo sustanciación. Por ello y normas jurídicas citadas, **RESUELVO:**

1) Rechazar la admisibilidad preliminar de la acción de amparo incoada por el Sr. J. G. M. P. contra el "INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO", conforme los considerandos respectivos.

2) Rechazar la medida cautelar solicitada.

3) Imponer las costas por su orden. Atento la labor realizada y resultado corresponde regular los honorarios de las profesionales interviniente, Dras. L. M. y R. O., conjuntamente, en la suma equivalente a 8 jus conforme el mérito de la tarea desarrollada según su resultado y la etapa cumplidas (conf. arts. 5, 35 y cctes. de la Ley XIII N ° 4 y XIII N° 15).

4) Regístrese y notifíquese.

SENTENCIA REGISTRADA BAJO EL N° 188 AÑO 2023

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS