



**MINISTERIO DE GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL**  
**Decreto N° 2550**

MENDOZA, 19 DE NOVIEMBRE DE 2025

VISTO el EX-2024-01420362-GDEMZA-IPV, en el cual obra el Recurso de Alzada, interpuesto por los Doctores SERGIO MOLINA y DANIEL ADRIÁN RIVEROS, en nombre y representación de CARLOS JESÚS MARTÍNEZ y CRISTINA ELIZABETH PAJARES, adjudicatarios de la vivienda ubicada en la Torre 2 – Planta Baja – Departamento 4 - Barrio Eusebio Blanco – Departamento Capital – Mendoza, contra la Resolución N° 763 emitida en fecha 24 de junio de 2024, por el Honorable Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda (en adelante Resolución N° 763/2024); y

**CONSIDERANDO:**

Que el Recurso de que se trata rola en el orden 55.

Que la Resolución N° 763/2024 fue notificada el 01 de julio de 2024 y el Recurso fue interpuesto el 23 de julio de 2024, dentro del plazo legal estipulado por el Artículo 184 de la Ley N° 9003, por lo que corresponde admitirlo formalmente.

Que por la Resolución N° 423, de fecha 17 de abril del año 2024, emanada del Honorable Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda (en adelante Resolución N° 423/2024), se dispuso la desadjudicación de la vivienda ubicada en Torre 2, PB, Dpto. 4 del Barrio Eusebio Blanco, Ciudad Mendoza a los señores Martínez Carlos Jesús, D.N.I. N° 23.855.040 y Pajares Cristina Elizabeth, D.N.I. N° 23.547.344, de conformidad a lo establecido en los Artículos 26 inciso b) y 37 inciso 2) del Decreto Provincial N° 868/77.

Que en contra de ese acto administrativo, interpusieron Recurso de Revocatoria que resolvió rechazar el recurso mediante Resolución N° 763/2024.

Que en el orden 74 rola dictamen de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Subsecretaría de Infraestructura y Desarrollo Territorial del Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial del que se desprende que, los recurrentes incurrieron en conducta contradictoria jurídicamente reprochable. El ente, probó como extremo habilitante para la desadjudicación, el incumplimiento a la efectiva habitación de la unidad (conforme el Artículo 26 inciso b) del Decreto N° 868/77 – “El Instituto Provincial de la Vivienda podrá dejar sin efecto la adjudicación por la sola voluntad unilateral y sin necesidad de recurrir a los órganos jurisdiccionales, ante la simple verificación administrativa de alguna de las siguientes circunstancias”:...b) Que el adjudicatario y su grupo familiar declarado, no habite la vivienda en el plazo establecido en el Contrato de Adjudicación...”).

Que de las constancias del expediente y del análisis comprensivo del acto atacado surge, que más allá de las pruebas en que se apoya, los cuales son las denuncias/testimoniales efectuadas por propios vecinos (también adjudicatarios) por inspecciones in situ, emplazamientos para regularizar habitabilidad y pagos; constando también presunción de alquilar la unidad, incluyendo un supuesto encargado y/o intermediario para fines comerciales; resulta determinante y definitivo como elemento probatorio, los propios dichos del quejoso, quien en dos oportunidades ha



manifestado que el núcleo familiar no vive en la unidad, que nunca vivieron dado que cuando le entregaron la vivienda no tenían intenciones de vivir allí.

Que en fecha 15 de febrero de 2024 mediante acta suscripta en sede del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), la Sra. Pajares (acreditando su identidad) manifiesta no ocupar el inmueble. Posteriormente en fecha 22 de mayo de 2024, se realiza acta de inspección en domicilio que surge de SINTYS y que resulta ser finalmente el real y efectivo del adjudicatario y no la unidad adjudicada por el IPV. En dicha oportunidad la Sra. Pajares manifiesta que ella, su esposo y sus hijos viven en dicho domicilio hace más de 15 años, dando detalles de la ocupación; manifestando haber concurrido en alguna oportunidad al departamento, que sin embargo la posesión y cuidado lo gestiona un tercero y que al momento de la adjudicación del departamento por parte del citado Organismo tenía conocimiento que no sería ocupado.

Que, frente a tal contundencia, contradictoriamente insisten en franca transgresión a sus propios actos. Por un lado, manifiesta que nunca ocuparon la vivienda y a renglón seguido recurren en Alzada.

Que la doctrina de los actos propios, tiene fundamento en la grave lesión que produce a la seguridad jurídica la admisión de conductas contradictorias. Es decir, el mismo ordenamiento jurídico, no puede tolerar que un sujeto pretenda ejercer un derecho en abierta contradicción con una conducta suya previa.

Que nadie puede volver sobre sus propios actos sin merecer el reproche correspondiente, lo que incluye, comprendiendo asimismo la coherencia en el obrar en el marco de actuaciones administrativas y judiciales.

Que no sólo la buena fe, sino también la libertad de contratar de la Administración y hasta la misma seguridad jurídica quedarían gravemente resentidas si fuera admisible y pudiera lograr tutela judicial la conducta de quien primero concurre a consumir el contrato y luego procura ponerse en contradicción con sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con la asumida anteriormente.

Que, ahora bien, el acto contradictorio no es en sí mismo una causal autónoma de rechazo en un sentido general, sino una manifestación de conducta que puede ser considerada por el juez (en éste caso el administrador) como un indicio de improcedencia de la pretensión o como una infracción al principio de la buena fe, lo cual puede llevar al rechazo de una solicitud o demanda.

Que, los quejosos, en esta instancia, no logran desvirtuar el núcleo central del acto administrativo atacado, expresan argucias procesales que rozan la mala fe, además del acto contradictorio, en un particular contexto interpretativo de la Ley Provincial N° 9003 y/u otros; pero no logran modificar lo probado por la administración: los ahora ex adjudicatarios no habitaban el inmueble, nunca lo hicieron, y no era su intención hacerlo.

Que el ente probó el incumplimiento de la obligación primaria de ocupación efectiva de la unidad (conforme el Artículo 26 inciso b) del Decreto N° 868/77) y los medios seleccionados para producir prueba respecto de los hechos, fueron elegidos por el ente autárquico durante el procedimiento. Y esto no solamente porque dirige el procedimiento, sino que tiene a su cargo el impulso oficioso de él (conforme Artículo 147 de la Ley N° 9003). Y esto es así porque si la ley impone como principio rector del procedimiento administrativo la búsqueda de la verdad jurídica



objetiva o material (conforme Artículo 1 I, II, b de la Ley N° 9003) el principio de oficialidad es el instrumento para lograr la materialización de ese principio.

Que el hecho por excelencia y definitorio del procedimiento llevado a cabo es, sin dudas, la ocupación efectiva y real de la vivienda social. En el contexto legal del que se viene comentando, hechos conducentes se refiere a aquellos hechos que son relevantes para la resolución de un caso, ya sea en un proceso judicial o administrativo. Estos hechos son importantes porque tienen la capacidad de influir en la decisión final del tribunal o autoridad administrativa. En otras palabras, son los hechos que llevan a una conclusión lógica sobre el caso.

Que la pertinencia consiste en que solo pueden probarse los hechos articulados oportunamente. La conducencia radica en la prueba de los hechos que lleven a la solución del conflicto planteado. La pertinencia controla hacia atrás, a fin de evitar que se introduzcan en la etapa probatoria hechos que debieron ser planteados en la demanda o su contestación. La conducencia controla hacia adelante a fin de probar solo aquellos hechos que conducen a la solución del conflicto.

Que, eso es lo que se observa como cumplido en autos: se escogió el hecho por excelencia a probar (ocupación efectiva de la vivienda), que a su vez está determinado en la legislación como una de las condiciones de la regulación en la materia de viviendas sociales.

Que la pertenencia y la conducencia no tienen reproche ni en el procedimiento ni en el acto administrativo atacado.

Que el hecho central de autos (falta de ocupación del inmueble) el ente descentralizado lo acredita tal como se ha expresado en el presente y el quejoso no logra que el tema decidendum sea rebatido. Es decir que no logró durante el procedimiento y el recurso de revocatoria, desvirtuar lo probado. Y tampoco en la actualidad puede demostrar vicio alguno en el acto emitido por la máxima autoridad del ente.

Que los recurrentes argumentan que una vez presentado el Recurso de Revocatoria, el ente descentralizado realizó diligencia probatoria en el marco del Artículo 163 de la Ley N° 9003, violentando la apertura de la causa a prueba y por ende el debido proceso; agregando que dicha producción de prueba se efectuó “fuera de tiempo procesal” y sin haber abierto la causa a prueba (conforme Artículos 164, 165, 166, 167 y 168). Es decir, pretende una supuesta nulidad por cuestiones procesales.

Que funda el vicio pretendido en los Artículos 49, 50 y 60 de la Ley Provincial señalada.

Que la medida ordenada en el procedimiento es la ya comentada realización de una constatación presencial por el ente en el domicilio donde resulta ser el verdadero y real del núcleo familiar y en cuya diligencia la ex adjudicataria reconoce lo que ya se ha expresado: que no habitan en la vivienda adjudicada por el Instituto Provincial de la Vivienda.

Que, al respecto, no cabe reproche de legitimidad al acto, por no haberse decretado la apertura de causa a prueba. Esto a tenor de lo normado en el Artículo 164 en su segundo párrafo: “...Cuando la administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados, o la naturaleza del procedimiento lo exija, la autoridad administrativa acordará la apertura de un



período de prueba por un plazo no superior a treinta (30) días ni inferior a diez (10), a fin de que puedan practicarse cuantas juzgue pertinentes”. Es potestativo para el ente la apertura a prueba porque el gobierno de la prueba lo detenta la administración.

Que en nuestro ordenamiento local rige el principio de la oficialidad e instrucción y la obligación de la obtención de la verdad real, cuya carga reposa también en la administración.

Que conforme a los principios que emergen de la legislación, no necesariamente debe producirse toda prueba dentro de un período formal; en otras palabras, tanto la administración como el particular pueden producir toda clase de pruebas en el expediente, sin que él esté abierto a prueba.

Que, así como “...Consideramos que nada obsta a que tanto la administración como el administrado produzcan pruebas luego de terminado el período probatorio: En este caso no cabe ya estar a las reglas formales de reglamento. Debe procurarse una adecuada merituación de las circunstancias de cada caso. En lo que hace a la administración, ella puede perfectamente considerar relevantes hechos que hasta ese momento no se acreditaron y producir la prueba pertinente luego de cerrado el período probatorio...”.

Que lo mismo corresponde enunciar respecto de la publicación de edictos, lo cual connota el eficaz y eficiente actuar en el marco del principio de legalidad del ente descentralizado: se esmeró ante el hecho evidente de no vivir en una casa adjudicada, de publicar edictos para evitar hipotéticas nulidades a la vez de agotar posibilidades recurriendo a sistema de SINTYS para localizar el domicilio real, siendo finalmente exitoso.

Que respecto de la causal de incumplimiento del pago invocada como fundamento de desadjudicación, surge que del orden 8 a través de un certificado de titularidad oficial de fecha 11 de marzo de 2024, que se encuentra vigente a dicha fecha un alta de convenio de 24 cuotas, con comienzo de la primera cuota para marzo del año 2024. La Resolución N° 423/2024 de desadjudicación es de fecha 17 de abril de 2024. Por lo tanto, a la fecha en que se desadjudica la vivienda (Resolución N° 423/2024), no se encuentra configurada la causal conforme a lo establecido en el Artículo 37 inciso 2) del Decreto N° 868/77. A dicha fecha estaba vigente un plan de pagos regularizado.

Que, sin embargo, la Resolución aquí recurrida N° 763/2024 menciona en su fundamentos: “... 7- En cuanto al pago del crédito, tampoco han cumplido diligentemente y con la obligación de abonar las cuotas de amortización del mismo, tal es así que en la cédula de notificación y emplazamiento tramitada en el Ex-2024-00529877 GDEMZA IPV - antecedente de éste EE-, notificada el día 24 de enero de 2024, se registraban 10 cuotas en mora, respecto de las cuales el día 07 de febrero de 2024 el Sr. Martínez suscribe un convenio en 24 cuotas, lo cual evidencia de manera tajante e indiscutible que se registraba mora en el pago, hecho que no se condice con el cumplimiento de las obligaciones de un buen adjudicatario...” “...Entre los deberes de todo adjudicatario no solamente se encuentra habitar la vivienda sino también pagar las cuotas del crédito, abonarlas en tiempo y forma. Esta segunda condición no ha sido cumplida de manera perfecta por los adjudicatarios puesto que han incurrido en mora en más de una ocasión – cabe aclarar que con tres cuotas adeudadas sean consecutivas o alternadas, se constituyen en mora -, así las cuotas de febrero a abril de 2021, han sido refinanciadas, lo cual implica -en términos IPV- que se han trasladado al final del plan por no haber sido abonadas a las fechas de sus respectivos vencimientos, como así tampoco fueron pagadas las cuotas de marzo 2023 y mayo



2023 hasta enero de 2024 respecto de las cuales el día 07 de febrero de 2024 el Sr. Martínez suscribió convenio de pago en 24 cuotas, comenzado el recupero de las mismas a partir de la cuota de marzo de 2024 extendiéndose hasta la cuota de febrero de 2026 inclusive...”.

Que incluso en el dictamen previo a la emisión de la Resolución N° 423/2024, se expresa que se ha saldado la deuda reclamada originalmente (emplazamiento del mes de enero de 2024).

Que en dicho sentido, se sugiere en cuanto a esta causal que el acto administrativo sea revocado parcialmente por ilegitimidad, correspondiendo que la entidad dicte un nuevo acto ajustado a derecho.

Que en lo demás, la citada área legal expresa que, está claro que la causal que se viene tratando es la falta de pago de 3 cuotas a que se refiere la normativa; así también lo hace causal y fundamento el dictamen legal previo del ente.

Que Asesoría de Gobierno, en el orden 79, comparte el dictamen de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Subsecretaría de Infraestructura y Desarrollo Territorial del Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial, en cuanto a que el acto a dictarse deberá declarar parcialmente procedente en el aspecto sustancial el Recurso de Alzada confirmando parcialmente la Resolución N° 763/2024 únicamente en cuanto a la causal invocada del Artículo 26 inciso b) del Decreto N° 868/77, con fundamento en las razones allí expresadas.

Por lo expuesto, teniendo en cuenta lo dispuesto por los Artículos N° 150, 183, 184 y 185 de la Ley N° 9003 y lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Subsecretaría de Infraestructura y Desarrollo Territorial del Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial y lo dictaminado por Asesoría de Gobierno,

**EL**

**GOBERNADOR DE LA PROVINCIA**

**DECRETA:**

Artículo 1° - Acéptese formalmente y parcialmente desde el punto de vista sustancial, el Recurso de Alzada obrante en el orden 55 del EX-2024-01420362-GDEMZA-IPV, interpuesto por los Doctores SERGIO MOLINA y DANIEL ADRIÁN RIVEROS, en nombre y representación de CARLOS JESÚS MARTÍNEZ – D.N.I. N° 23.855.040 y CRISTINA ELIZABETH PAJARES – D.N.I. N° 23.547.344, ex adjudicatarios de la vivienda ubicada en la Torre 2 – Planta Baja – Departamento 4 - Barrio Eusebio Blanco – Departamento Capital – Mendoza, contra la Resolución N° 763/2024, emitida por el Honorable Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda.

En consecuencia, confírmese parcialmente la Resolución N° 763/2024 únicamente en cuanto a la causal invocada del Artículo 26 inciso b) del Decreto N° 868/77.

Artículo 2° - Remítanse las presentes actuaciones al Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), a fin de que se proceda a ajustar la resolución recurrida conforme lo expuesto.

Artículo 3° - Notifíquese la presente norma legal a los recurrentes, conforme lo dispuesto por el



Artículo 150 de la Ley N° 9003, el presente Recurso de Alzada agota la instancia administrativa y habilita la vía judicial contra el legitimado pasivo, mediante la acción procesal administrativa de la Ley 3.918, cuyo plazo de caducidad es de treinta (30) días corridos.

Artículo 4º - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

**LIC. ALFREDO V. CORNEJO**

**ABG. NATALIO L. MEMA RODRIGUEZ**

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
03/12/2025	32488