

Desalojo Legitimacion Activa Herederos Forzosos

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Legitimación activa. Herederos forzosos Se

confirma la sentencia que hizo lugar al desalojo incoado por los herederos forzosos del propietario del inmueble y de su esposa, quienes entraron en posesión de la herencia inmediatamente luego de acaecido el fallecimiento de aquellos. En la Ciudad de Azul, a los 18 días del mes de Diciembre de 2018 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato y, encontrándose vacante la restante vocalía a la fecha del sorteo de ley, para dictar sentencia en los autos caratulados: "RITUCCI, MARIA ENRIQUETA Y OTRO C/ SUAREZ, ROQUE RAMON Y OTROS S/ DESALOJO", (Causa N° 1-63427-2018), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 335/341? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, la Señora Jueza Doctora LUCRECIA INES COMPARATO dijo: I.) El presente proceso fue iniciado el 06.05.08 por María Enriqueta Ritucci y Juan Guillermo Ritucci, en su carácter de herederos contra los Sres Roque Ramón Suarez; Laura Noemi Suarez; Maria Alicia Suarez; Yessica Suarez; Alejandro Suarez; Franco M. Suarez; Pablo Suarez; Mónica Isabel Suarez; Nicolás Nuñez; Milagros Nuñez y Alba Suarez y/o cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en Avenida Rivadavia N° ... de la ciudad de Tandil, con costas.- Sostentaron su legitimación para promover el presente desalojo en su carácter de herederos forzosos de Juan Ritucci (propietario del inmueble) y de su esposa, María Enriqueta Miquel, ya que entraron en posesión de la herencia inmediatamente luego de acaecido el fallecimiento de aquellos.- Puntualizaron que el inmueble se encontraba ocupado por los hoy demandados, conforme surge del mandamiento diligenciado a fs. 18 de los autos "RITUCCI, Maria Enriqueta y otro s/Diligencias Preliminares" 37.237, y que estos carecen de título alguno que legitime su ocupación, ostentando calidad de intrusos, pues se introdujeron por un acto unilateral sin acuerdo de quien debía prestarlo (conf. fs. 6).Relataron que pese a que efectuaron en diferentes oportunidades reclamos para lograr la entrega de la propiedad, en ningún caso tuvieron respuesta satisfactoria.- Conferido al presente trámite de juicio sumario, se presentaron sucesivamente los demandados, manifestando que el Sr. Roque Ramón Suarez y su esposa viven en el inmueble en cuestión desde hace más de veinte años y que éste es su domicilio. Que ingresaron al inmueble sin autorización de persona alguna ya que el bien se encontraba totalmente abandonado. Que desde ese momento se han comportado como sus propietarios. Hicieron saber que no han pagado los impuestos ni las tasas que afectan al inmueble porque consideraron que debían hacerlo una vez que el inmueble estuviera a su nombre, reconociendo que los recibos respectivos se encontraban a nombre de una persona que desconocen. Expusieron que paulatinamente hicieron trabajos de mantenimiento y reformas en la propiedad y que en varias oportunidades locaron a terceras personas habitaciones del inmueble. Manifestaron que desde hace más de veinte años resultan ser poseedores del bien en forma ininterrumpida, pacífica y sin turbación alguna. Que su intención fue la de adquirir el dominio por usucapión. Asimismo, desconocieron el carácter de propietarios o copropietarios de los actores de autos, enfatizando éstos no tienen la posesión del inmueble, pues ella es ejercida por su parte. Finalmente, negaron tanto la autenticidad de la copia de la escritura traslativa de dominio acompañada por la contraparte, como la autenticidad de las copias de la declaratorias de herederos de Juan Ritucci; Maria Enriqueta Miquel y de Juan Miguel Ritucci (conf. fs. 40/41). Ofrecieron prueba, fundaron en derecho y solicitaron que se rechace la demanda, con costas.- A fs. 143 se amplió el traslado oportunamente ordenado a fs. 9 "contra todo ocupante" y en los términos del art. 139 de la Ac. 3397/08, se integró definitivamente la litis con los demás ocupantes que habitan el inmueble, a saber: Carmen Mabel Pereyra, Javier Blanco, V. S., J. A., A. A. y N. B. siendo los cuatro últimos nombrados menores de edad (conf fs. 148/149).- A fs. 196 se presentó Alejandra Daniela Suarez, en representación de su hijo menor de edad A. V. S.; Mónica Isabel Suarez en representación de sus hijas menores de edad J. y M. A. A., con el nuevo patrocinio del Dr. Lucas Daniel Sanz. A fs. 261 Laura Noemí Suarez lo hace en representación de su hijo menor de edad B. B., con el nuevo patrocinio letrado del Dr. Diego Raúl González Guerra.- Integrada así la litis y dado que varios menores de edad habitan en el inmueble de marras, toma intervención el Sr. Asesor de Menores e Incapaces, y a fs. 329/330 desde aquella dependencia se solicita que se la ponga en conocimiento de la sentencia que eventualmente condene al desalojo del inmueble y a los fines de la adopción de las medidas oportunas para garantizar la tutela y defensa de los intereses de los menores como así también que se confiera en su caso intervención a la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad de Tandil. Abierta la causa a prueba, a fs. 203 se provee la misma. A fs. 315 certificó la Actuaría sobre el vencimiento del período probatorio y su resultado y a fs. 335/341 obra la sentencia que hace lugar a la demanda

impetrada, con costas a los demandados vencidos y que motiva la apelación en tratamiento. Para así decidir, el ?a quo? sostuvo que los demandados resultaban ser meros tenedores del inmueble de marras. Asimismo, tuvo en cuenta que: 1. Los actores resultan ser legitimados activos a razón del fallecimiento de sus padres y abuelos respectivamente, en cuanto la herencia se trasmite en el momento mismo de la muerte y los herederos pueden, por sí y sin requerir autorización alguna o representación del sucesorio, deducir las acciones que hacen al ámbito de la administración de los bienes.- 2. La legitimación pasiva de los demandados se encuentra acreditada por cuanto reconocieron la calidad de ocupantes del bien.- 3. Denunciada la posesión por parte de los accionados, lo que en autos correspondía analizar es si ésta se encontraba prima facie acreditada. Pues si bien por la índole propia o natural de este juicio, el mismo no resultaba ser la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa de quien posee animus domini, quien aquí alegue ser poseedor tiene la carga probatoria de acreditar los caracteres de su pretenso derecho.- 4. La posesión invocada no ha sido probada en el alcance antedicho, pues los demandados se han limitado a alegar de manera general e imprecisa haber realizado ?trabajos de mantenimiento y reformas en la propiedad?, o bien que ?entregado a terceras personas algunas de las habitaciones de la casa para que las ocupen en carácter de inquilinos?, sin que ninguna de dichas afirmaciones haya sido probada en la causa; es más, han reconocido que no pagaron los impuestos y tasas que gravan el inmueble por no estar el inmueble a su nombre, lo que es un indicio de ellos no ejercían su posesión con ánimo de dueño.- 5. De los testimonios de fs. 231/232 y fs. 235/236 no se puede precisar en qué fecha los demandados comenzaron a poseer ni en qué carácter ocuparon el bien. Asimismo, se concluyó que pese a que en alguna de las partidas de nacimiento obrantes a fs. 246/251, surgía que los demandados constituyeron su domicilio en el inmueble en cuestión, ello no devenía por sí solo una prueba acabada de la posesión invocada.- A fs. 343 apela la parte demandada la sentencia recaída y a fs. 344 el recurso se concede libremente. A fs. 357 toma vista el Sr. Asesor de Incapaces; a fs. 374 se reciben estos autos en la Cámara, a fs. 275 se los radica en esta Sala y, a fs. 276 éstos se reciben en Secretaría. Llamada la parte apelante a expresar agravios a fs. 377, a fs. 380/389 obran los fundamentos del recurso, los obtienen réplica de la contraria conforme escrito electrónico presentado el 15.08.18, trámite del que se da vista al Sr. Asesor de Menores e Incapaces.- En lo medular y sin perjuicio de la enumeración dada por los recurrentes, los agravios se centran en la errónea valoración de la prueba rendida, relativa a la posesión de los demandados y a la desajustada interpretación de la jurisprudencia y la doctrina respecto de la carga de probar ?prima facie? la posesión en juicios como éste.- Resaltan que la familia Suarez, en su conjunto, ha habitado el inmueble de referencia por un plazo de 28 años a la fecha, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que desde entonces se han realizado innumerables actos posesorios a título de dueño, entre los que destacan: cambio de techos, paredes, ventanas, puertas, divisiones interiores, cerramientos interiores de habitaciones, instalación de cableado y sistema eléctrico completo, instalaciones sanitarias completas. Cloacas, estufas individuales, equipamiento de cocina, baños y dormitorios. Se levantaron paredes casi destruidas, podado de arbustos y se talaron una cantidad considerable de pinos que cubrían gran parte del terreno virgen, no obstante que los demandados no conservan constancias de todas las reparaciones y/o refacciones realizadas en el inmueble, por cuanto al realizarlas, se entiende que las mismas no van a hacer controvertidas, ni tampoco se prepara un escenario de judicialización, lo que torna dificultoso arrimar constancias documentales sobre cada una de ellas. Sostienen asimismo que el proceso de desalojo no cuenta con una etapa probatoria adecuada para acreditar tales extremos, pues su cognición sumaria impide toda acreditación certera de dichas circunstancias.- Enfatizan que dos de sus hijos concurren a la escuela primaria EGB n° 14, ubicado en calle Rivadavia n° 102, lo que a su modo de ver relevaría la constitución de un asiento familiar y domiciliario en la vivienda, y exterioriza la posesión de la forma más evidente. Consideran que de los testimonios de Lascurain, Marcel, Quiroga y Molina, se puede concluir la publicidad de la posesión y que no era clandestina. Puntualizan que los testigos son coincidentes en remarcar la antigüedad de la posesión, la circunstancia de que se comportaban como dueños, pese a que los mismos no conocían la situación dominial concreta del inmueble. Que de los relatos de los testigos puede apreciarse que nunca se ejerció ningún acto de intimidación, ni tampoco actos de similares características para ingresar y/o permanecer en el inmueble, y que además, allí no solo es la residencia de la familia Suarez sino también la sede de la bicicletería de Roque Ramón Suarez, actividad con la que se sostenía económicamente la familia (conf. fs. 384 vta./385).- Interpretan que el a quo ha juzgado con excesivo rigor formal la acreditación de la posesión toda vez que ha exigido una prueba acabada y definitiva cuando solamente debería exigirse su acreditación ?prima facie?, es decir en grado de verosimilitud. Con ello, consideran que se han trascendido los límites de este proceso, desnaturalizándolo, pues la discusión respecto del ius posesiones debe tramitar por otras vías procesales, donde sí pueden debatirse cuestiones atinentes a la propiedad, posesión o mejor derecho a poseer (conf. fs. 383 vta./383). Por otra parte, consideran que mientras el actor no pruebe los hechos que son fundamento de la demanda, el demandado puede limitarse a negar pura y simplemente sin obligación de prueba.- A fs. 404 pasan estos autos para sentencia y a fs. 406 se procede a practicar la desinsaculación de ley, por lo que corresponde en este estado dictar pronunciamiento de mérito.- II) Tal como lo ha indicado el ?a quo?, la ?acción de desalojo? es una acción personal que tiene por objeto asegurar la libre disposición de los inmuebles al que tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad

por personas que entraron en su tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden ya considerarse existentes (conf. S.C.B.A., AyS., 1958-II-856; 1956-VI-234; 1961-III-518; 1965-I-1115; entre otros) e incluso, dicha "acción", puede intentarse aunque no exista un vínculo contractual determinado; cuando un intruso, sin pretensiones posesorias, lo priva en todo o en parte del uso, goce o disfrute del inmueble (conf. S.C.B.A., AyS., 1958-IV-568, entre otros; citados por la Cám. 2ª Civ. y Com. de La Plata, Sala III, en autos "Oviedo c/ Jaita", del 31.03.95., LLBs.As. año 1996 pág. 173 y sig., con nota de Rubén Marcelo Loprete "Desalojo y posesión", citado a su vez por esta Sala en causa n° 49.647, "Segura...", del 22.11.2006). Es decir que, en definitiva, "la pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quienes carecen de título para ello, sea por una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso sin pretensiones a la posesión (C1ª CC, Sala III, La Plata, La Ley, 141-674, 25.519-S, cit. en Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce, "Códigos...", t. VII, ps. 515/516; 676 Cód. Procesal; esta Sala, causa n° 56.732, "Fernandez", del 08.11.12)?.- En la misma orientación, señala Beatriz Areán que "partiendo del principio en virtud del cual la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, es decir, contra quienes son tenedores porque reconocen en otro la titularidad del dominio (art. 2461, Cód. Civil), queda descartada entonces cuando se intenta contra quien posee animus domini". Y agrega que "por la índole propia o natural del juicio de desalojo, el demandado debe ser un "tenedor", alguien que tenga la cosa a nombre de otro, como es el precarista, el locatario o el comodatario. Desde que el ocupante del inmueble invoque la calidad de poseedor, deja de ser la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa, porque el medio idóneo serán las acciones posesorias o la acción reivindicatoria, aunque anticipamos que no basta la mera invocación de la posesión, sino que la misma debe estar corroborada por pruebas que prima facie la avalen" ("Juicio de desalojo", p. 293, con cita de la Cám. Nac. Civ.; Sala C, 23/12/96, el Dial-AE11676; esta Sala, causa n° 56.787, "Escobar...", del 22.10.12).- Sin embargo, tal como lo pone de relieve la autora que venimos citando, estos principios, aparentemente tan simples, se complican en los hechos, pues la posesión puede ser alegada tanto frente a un actor que demanda invocando su carácter de locador o comodante como respecto del que lo hace como propietario contra quien califica como intruso.- Cuando el propietario reclama la restitución contra quien califica como "ocupante precario" o "intruso", es más probable que la alegación tenga visos de seriedad y es allí donde surge el grave problema de establecer qué entidad y fuerza debe asumir la prueba que se produzca para obstar a la procedencia del desalojo. Ello nos remite a lo que ha sido materia de agravios; es decir, si resulta suficiente con acreditar "prima facie" el hecho de la posesión, fórmula ésta que si bien es muy utilizada en los pronunciamientos judiciales (inclusivo de la S.C.B.A.), ha sido objeto de replanteos por un sector de la doctrina y la jurisprudencia (v. al respecto Loprete Rubén, ya cit.), señalándose la conveniencia de tender, dentro de la directiva orientadora de la jurisprudencia del Superior Tribunal de la Provincia, a una mayor exigencia respecto de la carga probatoria del ocupante ya que no puede satisfacerse con una mera comprobación "prima facie", sino con una prueba acabada de una relación real de posesión -cualquiera sea- entre el demandado y la cosa (voto del Dr. Roncoroni en la CCC de La Plata, Sala III, 02/05/96, "Castro c/ Castro", C. 222171, reg. Nro. 126; Rubén Marcelo Loprete "Desalojo y posesión", LL Bs.As. año 1996 pág. 173 y sig.; ambos citados por esta Sala en causa n° 49.647, "Segura...", del 22.11.2006; conf. S.C.B.A., causas C. 97.416, sent. de 13-II-2008; C. 99.074, sent. de 30-IX-2009; C. 100.803, sent. de 22-XII-2010; C. 107.082, del 12.IX.2012).- III) Ahora bien, tal como adelanté, los agravios -fundamentalmente- se centran en cuestiones que hacen a la valoración de la prueba rendida y al alcance que corresponde darle. En autos, tales tópicos adquieren fundamental relevancia ya que tanto el relato fáctico de las partes como la calificación jurídica impetrada por la actora para dar andamiaje de su pretensión de desalojo, nos ayudan -al menos a primera vista- a dilucidar los extremos antedichos.- Recuerdo que los hoy demandantes promovieron el 29.03.06 una diligencia preliminar para corroborar con fehaciencia el estado de ocupación del inmueble objeto del presente (conf. fs. 18 de dichos autos), pues conforme se ha dicho ésta es apta para posibilitar al futuro actor el conocimiento de hechos necesarios para delimitar la causa de la pretensión" (Palacio-Alvarado Velloso; "Código...", T. 7º p. 197). La diligencia de tal mandamiento dejó acreditado que, conforme lo manifestado por el Sr. Roque Ramón Suarez el 04.05.07, él y sus hijos convivientes resultaban ocupantes del inmueble sito en Rivadavia ... de la ciudad de Tandil.- No obstante este plexo, con fecha 06.05.08, los actores reclamaron la restitución del bien sosteniendo que los demandados revisten calidad de intrusos (conf. fs. 6). Sin embargo, he de aclarar que la condición de intrusos les fue atribuida porque "en reiteradas oportunidades les reclamamos la entrega de la propiedad y en ningún caso tuvimos respuesta satisfactoria" (conf. fs. 6).- Los demandados, por su parte, al contestar ya no se consideraron ocupantes sino que sostuvieron que ingresaron al inmueble sin autorización de persona alguna, confirmando con ello la condición de intrusión alegada por los accionantes (arts. 163 inc. 6 y 676 del C.P.C.C.). En efecto, conforme al concepto de la jurisprudencia, ostenta calidad de intruso "quien se ha introducido en un inmueble por acto unilateral y sin acuerdo de quien debía prestarlo, pero a condición de que detente el inmueble, o sea que lo retenga sin ningún derecho, y fundamentalmente porque se califica la intrusión por el acto de acceso y no por actitudes posteriores" (Kenny, Héctor E. "Proceso de desalojo", p. 90 y jurisprudencia allí citada).- Efectivamente, "un aspecto importante de esta

figura lo constituye el consentimiento dado o no por el propietario del inmueble. De esta manera, si este último ha consentido, ya sea por un contrato o por la simple anuencia con la tenencia del inmueble, no se podrá calificar a este tercero como intruso. Siempre que se adquiera la tenencia del inmueble con el consentimiento del dueño, no será intruso. (Salgado, Alfí ?Locación, comodato y desalojo?, p. 284/285). En autos, los demandados sostuvieron que el bien se encontraba abandonado y que desde ese momento se comportaron como propietarios (conf. fs. 40), y en tal alcance estructuraron su defensa de ?posesión?.- Sin embargo, como señalé la defensa de posesión se rechazó en cuanto el a quo, advirtió que la misma no estuvo acreditada (conf. fs. 340). Conclusión que por lo demás no es controvertido categóricamente en los agravios puesto que los mismos apelantes reconocen que respecto de las mejoras o ampliaciones ?no conservan constancias de todas las reparaciones y/o refacciones realizadas en el inmueble, por cuanto al realizarlas, se entiende que las mismas no van a hacer controvertidas, ni tampoco se prepara un escenario de judicialización, lo que torna dificultoso arrimar constancias documentales sobre cada una de ellas? (conf. fs. 384).- Por otra parte, si bien no hay elementos convictivos que acrediten las mismas, el hecho de que sí existan tampoco tiene - por sí - la virtualidad de acreditar ?prima facie? la posesión alegada, pues la realización de mejoras o ampliaciones tampoco resultan ajenas a la locación (art. 1533 y ss. del Cód. Civ.), al comodato (art. 2266 y ss. del Cód. Civ.) o a una tenencia precaria del inmueble.- Nótese, por ejemplo, que éstas pueden estar enderezadas a mantener la cosa en buen estado (Nicolau-Ariza-Hernández; ?Fundamentos de derecho contractual. Parte especial?, p. 272); más cuando ésta ha sido habitada a lo largo de tantos años y cuando, al tiempo del ingreso, manifestaron los propios demandados que se encontraba en situación de abandono (conf. fs. 4). Lo mismo acontece respecto de los certificados (conf. fs. 304 y fs. 315) y partidas acompañadas (conf. fs. 246 bis, 248, 251 y 264), a las que no necesariamente corresponde correlacionar a la condición de poseedores esgrimida. Por otra parte, tal como lo puso de resalto el magistrado de la anterior instancia, no pagar tasas e impuestos por considerar que solo debían hacerlos cuando el inmueble estuviera a su nombre, importa al menos, una actitud contradictoria con la condición que ellos mismos esgrimen.- Importa tener presente que como se ha dicho, ?la pérdida de la posesión no se produce frente a la simple declaración de poseer como dueño y que la interversión del título exige condiciones rigurosas ya que supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades; en otras palabras, supone la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de la cosa? (Cám. Civ. y Com. Lomas de Zamora, causa ?Pertierra Alicia c/ Sosa Alejandra s/ desalojo?, del 07.07.11, pub. en Abeledo Perrot, Bs. As., V. 10, octubre 2011, en ?Actualidad en Derecho Civil? realizada por Rosales Cuello, Ramiro; esta Sala, causa n° 57567, ?Grillo?, del 21.05.13).- En otro orden, si bien las declaraciones testimoniales rendidas generan convicción respecto que los demandados viven allí, lo hacen con diferentes alcances. Por lo tanto, a mi modo de ver, no devienen suficientes para dar apoyatura a la defensa articulada: Rodolfo Carlos Lascurain declaró que no sabe si los demandados son los propietarios del inmueble ?que sabe que estaban ahí, nada más? (conf. fs. 231). A la misma pregunta, Oscar Marcel sostuvo que ?No sabe? (conf. fs. 232). Por su parte, Miguel Ángel Quiroga sostuvo que ?no sé si la compraron (al inmueble) o alquilaron. Como están ahí no sabe. Que lo sabe ?de verlos, paso todos los días pero no sé si son propietarios o alquilaron? (conf. fs. 235). Solo Marta Dora Molina declaró que para ella son los propietarios pues señalando que ?no conocí a otro dueño; ellos siempre se han comportado como dueños. Yo no conocí otro propietario?, pese a que ?no sabe ni le consta si los demandados alquilaron el inmueble o si lo compraron? (conf. fs. 236).- Finalmente, respecto de ésta cuestión he de resaltar que a diferencia del criterio sustentado en los agravios respecto de la posesión ?animus domini?, la SCBA ha resuelto en forma constante: ?Respecto a la posibilidad de conocer sobre la posesión en un juicio de desalojo, en casos análogos esta Corte no sólo ha admitido su planteo (obviamente, limitado a tal fin), sino que además ha resuelto que no es suficiente que el demandado manifieste que es poseedor para que, por es sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesoria para recuperar el inmueble?.- (SCBA, Ac. 56967 del 7-3-1995, ?Franceschini, Juan Manuel c/Biscardi Armando y Otros s/Desalojo por intrusión?; Ac. 83492 del 29-10-2003, ?Albonetti, María Antonia y otra c/Drogowiec, Susana y otros s/Desalojo?; causa N° 102403 del 25-2-2009, ?Petraglia, Rosa Norma c/Marchetta, María Cristina y/u ocupantes s/Desalojo y daños y perjuicios?). En el mismo sentido Areán claramente dice: ?al demandado en el juicio de desalojo no le alcanza con invocar su carácter de poseedor, sino que debe realizar una prueba efectiva de su afirmación. Más aún, a diferencia de lo que sostienen los demandados, en estos casos no rige la limitación probatoria prevista para el juicio de desalojo(Causse, JR, Causse F, Causse D ?Desalojo, posesorio e interversión de título? LL 1995-E-406, Areán ?Pérdida de la posesión por el hecho de un tercero? LLBA 1994-1), no basta con acreditar que se vivió en el inmueble durante un largo tiempo, pues ello sólo prueba la calidad de ocupante, pero no el carácter de poseedor. Lo mismo se puede decir de la agregación de comprobantes de ciertos servicios (gas, teléfono, energía eléctrica), aunque se encuentre a su nombre, ya que suele ser normal que los ocupantes -poseedores o no- se hagan cargo de estos servicios para recibirlos. Si el demandado pagó el servicio de luz es porque no ha querido vivir a oscuras, pero ello es absolutamente insuficiente para acreditar su condición de poseedor (conf.

autora cit., pág. 296).- En síntesis, tal como fue analizado en la sentencia de grado, la directiva orientadora que emana de la jurisprudencia reclama una exigencia que no puede satisfacerse con una mera comprobación ?prima facie?, sino con una prueba acabada sobre la existencia de una relación real de posesión -cualquiera sea- entre el demandado y la cosa. La justificación de que el demandado tiene a la cosa con la intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad y sin que importe que dicha relación sea legítima o ilegítima, y en este último supuesto, de mala fe o viciosa. Reitero que quien alega la condición de poseedor ha de acreditar acabadamente -y no sólo prima facie - nada más, pero tampoco nada menos, que detenta la cosa con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad (art. 2351 del C.C.), más allá de la legitimidad o ilegitimidad; de la anualidad o veinteanualidad de su posesión (esta Sala, causa n° 57.567, ?Grillo?, del 21.05.13).- Consecuentemente, conforme lo que he venido desarrollando, propongo al acuerdo rechazar el recurso impetrado y confirmar la sentencia en lo que ha sido materia de agravios.- III) En atención a la solución a la que arribo y conforme reiteradamente fuera requerido por el Sr. Asesor de Menores e Incapaces en atención a los menores que habitan en el inmueble, recuerdo que la Suprema Corte de la Provincia en la causa Ac. 98.260, "L., R. H. contra Argañara Birocco, Alejandro. Medidas cautelares", del 12.06.06, ha precisamente explicitado que en ciertas oportunidades, en las causas judiciales se constatan situaciones que revelan un riesgo previsible para las condiciones de existencia digna, que por tal deben ser puestas en conocimiento del Poder Administrador para que se cumpla con el mandato constitucional de asegurar la protección integral de los derechos.- En aquella oportunidad señaló el Dr. De Lazzari en su voto que ?A la luz del cuadro fáctico antes descripto, estimo que, advertido de la grave situación, corresponde que sea el Poder Ejecutivo el encargado natural de atender estos requerimientos, a través del organismo que arbitre competente, a fin de que previa verificación de los extremos conducentes tome a su cargo en caso necesario la instrumentación de acciones positivas para la protección amplia y efectiva de los sujetos destinatarios de amparo especial como son los actores presentes y virtuales de este proceso...? (SCBA, Ac. 98.260, del 12.06.06, ya citada; esta Sala, causa n° 62950, ?Buglione? del 10.05.18).- Consecuentemente, en esta misma sintonía, corresponde exhortar al juzgado interviniente a que previo a efectivizar la medida en cuestión, adopte -en relación a los sujetos en situación de vulnerabilidad, destinatarios de un amparo especial por razones de edad - los recaudos del caso, a fin de que se dé cumplimiento a la protección establecida por la Convención Internacional sobre los Derechos del Niño (ley 23.849; art. 75 inc. 22 de la Constitución Nacional y resolución 452/2010 de la Procuración General de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires; conf. CSJN ?C. 1516.XLVIII?, resol. del 10.XII. 2013), poniendo en conocimiento, en caso de corresponder, la situación a los organismos administrativos pertinentes (conf. doct. Causas Ac. 98.260, sent. Del 12. VII.06 y C. 107.207, sent. Del 3.IV.2014; esta sala, causa 63.253, ?Paez?, del 10.09. 18).- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor Louge Emiliozzi adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Juez Doctora COMPARATO, dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, y por los fundamentos expuestos, rechazar el recurso de apelación deducido a fs. 342 y confirmar la sentencia obrante a fs. 335/341, encomendando al juzgado de origen proceder conforme se dispone en el apartado III) del presente, en carácter previo a efectivizar el cumplimiento de la medida; difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad.- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor Louge Emiliozzi adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: -SENTENCIA- POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del C.P.C.C., se Resuelve: 1) Rechazar el recurso de apelación deducido a fs. 342 y confirmar la sentencia obrante a fs. 335/341; 2) Encomendar al juzgado de origen proceder conforme se dispone en el apartado III) del presente, en carácter previo a efectivizar el cumplimiento de la medida; 3) Imponiendo las costas a los apelantes vencidos (art. 68 del C.P.C.C.); 4) Difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad. Notifíquese. Regístrese.

037221E