

Accion De Desalojo Por El Heredero Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo por el heredero. Legitimación activa

Se

revoca la sentencia que admitió la excepción de falta de legitimación activa, y se hace lugar a la demanda de desalojo. ///
la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los veintisiete días del mes de Septiembre de dos mil diecisiete reunidos en la Sala III del Tribunal, el Sr. Señor Juez de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctor Eugenio A. Rojas Molina y el Sr. Presidente de la Excma. Cámara Dr. Roberto Camilo Jordá quien integra la Sala (arts. 36 ley 5827 y art. 11, inc. i, ap. 1) en virtud de encontrarse el Dr. Juan Manuel Castellanos en uso de licencia (conf. Res. SE8325/2017 de la S.C.B.A.) para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?BOVINA, OSCAR OSVALDO C/ ROMERO, CRISTIAN FABIÁN S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)?, habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial y Ac. Ext. N° 30 de esta Sala), resultó que debía observarse el siguiente orden Dres. JORDÁ - ROJAS MOLINA, resolviéndose plantear y votar las siguientes:
CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 267/269? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?
VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez doctor Jordá dijo: I.- ANTECEDENTES: A fs. 16/19 se presentó el Sr. Oscar O. Bovina promoviendo demanda de desalojo contra el Sr. Cristian Fabián Romero, subinquilinos y/u ocupantes. Pretende recuperar el bien inmueble sito en la calle Cogliatti 3555 de la localidad de Castelar. Narró que su madre en el año 1969 adquirió el 50% indiviso del lote de referencia conjuntamente con quien era su esposo en aquel momento y que una vez fallecida tomó posesión (el actor) de la herencia, más concretamente del bien inmueble, comenzando a actuar como dueño.- Que al momento de la interposición de la demanda la finca se encuentra ocupada por el demandado, quien habita junto con su hijo, careciendo de título alguno que avale su permanencia. Adita que el demandado argumentó la continuidad de un contrato que nunca existió.- Reconoció que oportunamente se le entregó el inmueble al Sr. Romero para que viviera, abonando un canon locativo simbólico. Que al dejar de cumplirse se le exigió la restitución del bien por distintas vías, deviniendo infructuosos los intentos orientados a tal fin, razón por la cual se vio obligado a iniciar las presentes acciones. A fs. 64/67 el Sr. Romero contestó demanda. Luego de efectuar las negativas de rigor y desconocer la documental acompañada adujo que desde el mes de abril del año 2000 posee con animus domini la propiedad cuyo desahucio se pretende. Que lo hace en forma pacífica, pública e ininterrumpida. Que desde la aludida fecha la antigua poseedora le ofreció quedarse con su pareja; que a partir de tal momento comenzó con obras de mejora (pisos, baño, instalación eléctrica).- Señaló que al actor no le asiste derecho alguno a recuperar la propiedad. Afirmó que ni el Sr. Bovina ni sus supuestos antecesores tuvieron posesión real y efectiva del lote cuyo desalojo se pretende; que por otro lado no han acreditado los distintos reclamos que dice haber efectuado. Agregó que la posesión nunca fue interrumpida y que siempre se comportó como único dueño del bien.- Acto seguido opuso excepción de legitimación activa desde que el boleto de compraventa que el actor acompaña resulta insuficiente, pues instrumenta obligaciones entre personas ajenas al tema en cuestión. Hace notar que el bien al que allí se hace referencia es el terreno ubicado en la calle Cogliatti entre W. Morris y Gabriel Miró, designado como lote 12 de la manzana 26, y según plancheta catastral que acompaña el lote que él se encuentra poseyendo es el número 11 de la manzana 26.- A fs. 80/86 el Sr. Bovina se expidió contestando el traslado de la excepción opuesta por la contraparte. Desconoció la documental por él acompañada. Reconoció que si bien en el cuerpo del boleto de compraventa de fs. 5 se especificó que el inmueble es el lote 12, no menos cierto es que en el reverso de dicho instrumento hay una nota donde se aclaró que el lote es el 11 y su nomenclatura catastral. Más allá de todo, puntualizó que no necesita ser titular de dominio para iniciar la pretensión de desalojo, pues posee un derecho personal para exigir la restitución.- Acto seguido recuerda que en la constatación llevada adelante en los autos ?Bovina c/ ocupantes s/ Diligencia Preliminar?, el Sr. Romero vulneró la doctrina de los propios actos al manifestar que es inquilino desde el año 2000. Desde su óptica detenta el carácter de mero tenedor, sin que haya ejercido derecho posesorio alguno, ni que pueda intervertir el título por el cual se le permitió ingresar al fundo.- En la sentencia en crisis obrante a fs. 267/269 la judicante entendió que de la compulsa de la documental acompañada por el actor se desprende que los recibos de pagos se corresponden al lote 12 con excepción de uno que hace mención al lote 11. Ello sumado a la libreta de pagos de fs. 9 de los autos ?Bovina s/ Diligencias preliminares?, donde en todos los campos donde se lee la consigna ?lote?, luce el número 12 tachado, consignando el número 11.- Sobre tales parámetros no encontró probado en los términos del art. 375 del CPCC los extremos suficientes (que acrediten derecho alguno sobre el lote número 11), procediendo a la admisión de la excepción de legitimación activa y el consecuente rechazo de la acción, imponiéndole las costas al accionante.- Contra tal manera de decidir el actor a fs. 272 interpuso recurso de apelación, concedido libremente a fs. 274, fundado con la expresión de agravios obrante a fs. 297/302, con

réplica a fs. 323/325.- II.- LOS AGRAVIOS: El recurrente embate contra la forma en la que la judicante valoró las probanzas arimadas a las actuaciones, ello en tanto no ha llevado adelante un análisis conjunto de las mismas, sino que las sopesó en forma aislada, focalizando en un error contenido en el boleto de compraventa sin meritar la cuestión de fondo, renunciando a la búsqueda de la verdad jurídica objetiva.- En esta línea cita el apartamiento de las declaraciones testimoniales y demás constancias de donde inequívocamente se identifica al inmueble aludido con el del objeto del reclamo.- Enseña que su madre adquirió el bien y que tomó posesión y vivió allí. Remarca que independientemente del error consignado en el boleto de compraventa, lo cierto es que la magistrada no se detuvo en el informe del oficial notificador obrante en el mandamiento de constatación del inmueble sito en la calle Cogliatti 3555 correspondiente a la parcela 11 que fue siempre objeto de reclamo, ordenado en las diligencias preliminares, donde el aquí demandado manifestó que vive como inquilino desde el año 2000, habiéndose sucedido el contrato y continuando con la residencia en el lugar, reconociendo su calidad de tenedor y reconociendo la posesión en cabeza de otro. ¿Y ese otro, conforme prueba analizada en su conjunto, era mi madre... y como heredero, el suscripto? (sic).- Desde su perspectiva, los fundamentos alegados para fundar la excepción opuesta evidencian una contradicción con actos realizados con anterioridad.- Bajo tal premisa resume que el demandado reconoció en la constatación su calidad de inquilino y tenedor del bien, pero al contestar demanda se erige como propietario y poseedor animus domini.- Resalta la declaración de testigo Enrique, quien afirmó que la Sra. Emma Bovina vivió en el lote en cuestión con el Sr. Sánchez.- De esta forma no le queda duda al recurrente que siempre se ha hablado y hecho referencia al lote de la calle Cogliatti 3555, más allá de cual sea su designación.- Peticiona que este organismo revisor rechace la excepción y acoja la pretensión, con costas al accionado.- III.- SOLUCION PROPUESTA: En tren de dar respuesta al planteo recursivo interpuesto en esta instancia revisora debe analizarse la excepción de legitimación activa opuesta por la demandada, pues la acción se rechaza en base a la admisión de tal defensa.- La legitimación es una condición sine qua non que debe revestir quien acciona y quien es demandado, siendo incluso cotejable de oficio, es decir independiente del planteo que puedan efectuar oportunamente las partes intervinientes, pues de ello depende la procedencia de la acción que busca ver satisfecho un derecho -más allá de la suerte que esta corra.- Partiendo de la observación del boleto de compraventa acompañado por el Sr. Bovina en carácter de prueba documental, la magistrada de grado refirió que allí se adquirió un lote designado con el n° 12 de la manzana 26, con frente a la calle Cogliatti entre W. Morris y G. Miró de la localidad de Castelar, mientras que en el escrito de demanda se hace referencia al lote n° 11 de la manzana 26, sin que la nota aclaratoria obrante en el reverso de aquella pieza tenga incidencia alguna por haber sido efectuada por un tercero ajeno al negocio, detallando demás documentación aportada donde se corrobora que el lote al que se refiere en el boleto es el n° 11.- De modo tal que no encontró probado en los términos del art. 375 del CPCC derecho que habilite al actor a reclamar la restitución del fundo. Merece hacerse un repaso del contenido del boleto de compraventa cuya copia certificada obra a fs. 26 del expediente sucesorio y cuyo original fuera reservado por el Juzgado. Allí puede leerse que se adquirió un lote de terreno ubicado en la calle Cogliatti entre W. Morris y Gabriel Miró, ¿designado Lote N°DOCE de la manzana (VEINTI Y SEIS)...? (SIC).-

En la pericia caligráfica obrante a fs. 215/235, la profesional, concluyó que las firmas puestas en el anverso del boleto de compraventa en original -reservado en sobre 3538/12- pertenecen al Sr. Porfidio Sánchez y a la Sra. Emma María Bovina; pero en sus respuestas brindadas al pedido de explicaciones de la demandada (fs. 240/vta.), se expidió la perito a fs. 246/252 afirmando que si bien el texto obrante en el reverso -donde se aclara que la compra es sobre el lote ONCE-, si bien no se verifican datos que evidencien alguna modificación, tachadura o enmienda, expuso que la firma allí inserta no se corresponde con el resto de los elementos base de comparación.- Pero ocurre que el plexo probatorio que se aduna a los expedientes debe ser interpretado en forma armónica en su conjunto de acuerdo a las reglas de la lógica y la sana crítica, pues de no seguir esta senda y optar por el camino de una observación y análisis aislado de los elementos que lo componen se incurre una parcialización con la consiguiente vulneración de las reglas que debe seguirse en todo proceso. Puede apreciarse que el actor omitió reconocer en su escrito introductorio esta dicotomía, asimilándola recién al contestar la excepción (fs. 81, 4° párrafo), teniendo a su alcance los medios técnicos para aclarar lo apuntado (pedido de informe de dominio; informe a la Municipalidad; antecedentes de título).- Ello más aún teniendo presente que en el Boleto de compraventa no se asentó la dirección de la calle, referenciando que el lote adquirido por la Sra. Bovina se ubica en la calle Cogliatti entre W. Morris y Miró.- Es que si bien la circunstancia apuntada ha sido el argumento central sobre el cual el demandado enarbola su excepción -y que la a quo admite-, no debe permitirse que ¿los árboles nos tapen el bosque?, pues si bien puede no tratarse de un detalle menor, ello no impone sin más despejar de la senda probatoria el resto de los elementos que la conforman, como se podrá observar a continuación.- En primer lugar nótese que en el certificado de defunción de la Sra. Bovina -obran en el expediente sucesorio que en este acto tengo a mi vista- se asentó que estaba domiciliada en la calle Cogliatti 3555 de la localidad de Castelar.- Ninguna duda cabe a esta altura, más allá de las falencias apuntadas que el lote sobre el cual el accionante pretende el desalojo es el mismo que adquirió su madre en el boleto de compraventa acompañado y que ocupa el demandado: COGLIATTI 3555 DE LA LOCALIDAD DE CASTELAR.- Despejado este valladar, cuadra aludir en

primer lugar que la legitimación activa en los procesos de desalojo la reviste quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes y que la autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier análogo.- De esta forma quien promueve la acción no está compelido a revestir la calidad de propietario, pues la pretensión no está orientada al reconocimiento de un derecho real sino personal que lo legitime a exigir de la contraparte la entrega material de la cosa y que el demandado esté obligado a su restitución; es por tales razones que se encuentran procesalmente legitimados para iniciar el proceso no sólo el titular registral, sino que también lo está aquel que sin revestir la calidad de poseedor o dueño le haya otorgado la tenencia al demandado y tenga derecho a requerir la restitución. Se trata de una acción personal -no real-, que no depende del dominio y que legitima no sólo a quienes tienen derecho in rem (sobre la cosa) sino también ad rem (a la cosa).- Claro que en autos se da una circunstancia particular desde que la legitimación del Sr. Bovina es per se pues es ínsita de su calidad de heredero (cfr. declaratoria obrante a fs. 36 de la Sra. Emma María Bovina, fallecida el 25/02/1997 -cfr. copia certificada del certificado de defunción obrante a fs. 8-, siendo ella quien suscribiera conjuntamente con el Sr. Porfilio Sánchez (fallecido el 22/10/1997) un boleto de compra venta sobre un lote de terreno con frente a la calle Cogliatti entre William Morris y Gabriel Miró, circunstancia que no viene discutida en estas actuaciones.- Conforme lo prevé el art. 3450 cada heredero en el estado de indivisión puede ejercer todas las acciones que tengan por fin conservar sus derechos sobre los bienes hereditarios. (en armonía con los arts. 3417, 3418) La acción para obtener el desahucio de un bien componente del acervo hereditario tiene naturaleza conservatoria de los intereses del sucesorio.- Es que el sucesor mortis causa que cuenta con la posesión de la herencia de pleno derecho, tiene el ejercicio de las acciones que dependen de la sucesión, como la de demandar a los detentadores de los bienes hereditarios (CC0202 LP, B 78307 RSD-206-94 S 5-7-1994, "Rogov, Pedro c/N.N. u ocupantes de finca en calle v. Sarsfield s/n s/Desalojo, B300207 JUBA).- De este modo corresponderá revocar el fallo apelado en cuanto admite la excepción de legitimación activa planteada por el accionado. Así lo decido.- En consecuencia, debo ahora circunscribirme a determinar si la defensa de posesión y la realización de actos posesorios alegados por el accionado revisten la entidad suficiente para repeler la acción de desalojo reclamada por quien -conforme se ha visto- goza de legitimación activa para reclamar la restitución.- De la lectura de la demanda el Sr. Bovina manifestó que oportunamente se le entregó al Sr. Romero el inmueble para que viviera en él, abonando un canon simbólico; que luego de dejar de pagarlo se lo intimó a restituir el bien, siendo infructuoso en su intento a pesar de los reclamos efectuados y de la mediación a la que nunca concurrió. Las palabras del reclamante se ven refrendadas por el propio demandado en el informe del mandamiento de constatación obrante a fs. 36/37 de las diligencias preliminares que en este acto se acompañan. Allí se lee que el oficial interviniente el 28/08/2012 dejó asentado que se constituyó en el domicilio de la calle Cogliatti 3555 entre W. Morris y G. Miró donde fue atendido por una persona que dijo ser Cristian Fabián Romero, D.N.I. 23.593.999 quien manifestó ocupar el inmueble en carácter de inquilino desde el año 2000 reside allí, **HABIÉNDOSE VENCIDO EL CONTRATO Y CONTINUANDO CON LA RESIDENCIA EN EL LUGAR** junto a su hijo menor de edad Cristian Hernán Romero (subrayado y mayúscula agregados).- Se hace la salvedad que más allá de no haber firmado el Sr. Romero el mandamiento de constatación lo cierto es que el mismo constituye una información sumaria, en la que el Oficial de Justicia que realiza la manda judicial, labra un acta de los datos recabados en cumplimiento de la misma, no resultando esencial para su validez, la firma o lectura de quienes hayan intervenido. (cfr. criterio sentado en CC0001 SM 59903 RSI-45-8 I 06/03/2008 Carátula: Lopez Britez, Clotilde y otro/a c/Coarba Construcciones S.A. s/Oficio Observaciones: sd Magistrados Votantes: Gallego-Sirvén).- Debe partirse de la premisa que nuestro sistema legal unificado en modo alguno contempla la presunción de que cualquier ocupación lo es a título de dueño, siendo carga de quien invoca este carácter probar el animus domini. Si bien el juicio el desalojo no es la vía válida para discutir derechos reales o posesorios (SCBA, Ac.35.351, Ac.49.122, Ac.73.150), es pacífica la jurisprudencia en cuanto el que no tiene título sobre un inmueble e invoca el carácter de poseedor tiene la carga de la prueba de tal defensa (SCBA, Ac.33.469, 40.243), lo que no es otra cosa que la aplicación de lo prescrito por el art. 375, 2do. párrafo del CPCC. En otras palabras, no basta la mera invocación del carácter de poseedor para que la acción de desalojo sea repelida y obligar al actor a iniciar acciones reales o posesorias (C.Civ. y Com. Sala I, Mercedes, 13/5/2004, La Ley Bs.As. 2004, p.760).- Es así que la demanda de desalojo (sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias que restan al propietario) no es viable si quien resulta accionado comprueba con elementos sólidos la seriedad de sus afirmaciones. Habrá posesión de las cosas, cuando una persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (arts. 2351 del CCiv.)?.- En la misma senda el art. 1911 del CCCN exige una posesión calificada, demostrada a partir del ?ejercicio de un poder de hecho sobre la cosa?. Más específicamente el art. 1928 del cuerpo de fondo unificado efectúa una enumeración de una serie de actos que califica de posesorios (percepción de frutos, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros, y en general su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga), y de no acreditarlos, la relación de poder con la cosa es la mera tenencia y no la posesión.- Por ende si el accionado ocupa el bien en razón de un comodato sin plazo (precario, cfr. art. 2285 del Código Civil) es el comodante quien tiene facultad para reclamar la restitución

cuando quisiese, salvo que quien lo ocupa se haya irrogado el carácter de poseedores "animus domini", situación que debe ser acreditada en los términos del art. 375 del rito procesal y la apreciación de la prueba debe ser rigurosa por las consecuencias que ello acarrea.- Es que deviene imprescindible que se cimente su ánimo de dueño sobre bases sólidas construidas a partir de la demostración cabal de actos positivos que permitan al juzgador visualizar sin lugar a dudas su intención de poseer, de modo tal que las manifestaciones del accionado no sean vacuas ni queden reducidas a meras afirmaciones.- En autos se encuentra reconocido que la demandada entró en el inmueble en calidad de tenedora, por lo que para cambiar el título de la detentación y convertirse en poseedora, requería que se produjera la interversión del título a través de actos que implicaran que dejó de ser tenedora y que comenzó a poseer por sí (cfr. Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Abeledo Perrot, Buenos Aires 5° edición, t. I, p. 325). En la contestación de demanda aduce que efectuó actos posesorios, tales como trabajos de albañilería, motobombear de agua, refacciones varias, la instalación de una línea telefónica, trabajos de plomería, instalación de agua caliente, entre otras.- La manifestación del demandado de su posesión prima facie, no ha sido demostrada, siendo insuficiente la prueba acompañada a fs. 51 (factura de línea telefónica del mes julio de 2008) y los recibos de pago por trabajos de fs. 59/60. Es que más allá de no haber sido certificados en su autenticidad (no se produjo la prueba informativa ofrecida en tal sentido), en lo específico a los recibos, nótese que del cotejo de estos últimos no se visualiza que las labores que allí se describen hayan sido efectuadas en el inmueble. Por otro lado, a fs. 185 declaró el Sr. Pablo Ariel Gozani -propuesto por el demandado-. Aludió que conoce a Bovina como vecino y a Romero también desde hace 13 años. Que es vecino lindero de Romero. Que para él Romero ocupa a título de dueño por las reparaciones. Que antes estuvo viviendo una pareja hace un tiempo y después se fueron. Que pintó la casa. Que puso agua corriente. Que lo sabe de vista. Que su lote está separado por alambre.- A fs. 185 vta. el demandado desistió de dos de los testigos ofrecidos.- Sin perjuicio de que el testimonio referido no ha sido cuestionado en su idoneidad conforme los términos del art. 456, resulta insuficiente para tener por probado en los términos del principio rector del art. 375 del CPCC el carácter invocado.- Es primordial tener presente que en un primer momento el demandado aludió que ocupa el bien como mero tenedor y luego al contestar demanda alude que posee con ánimo de dueño. En este sentido va de suyo entonces, que ha vulnerado la teoría de los actos propios que impide adoptar conductas jurídicamente relevantes que devienen incompatibles con otras anteriores.- Lo expuesto permite afirmar que el Sr. Romero no probó los elementos configurativos de la posesión (en los términos del art. 2351 del Cód. Civil) pues si bien se tiene por acreditada la relación con la cosa durante varios años) -corpus- falta el animus (realización de actos posesorios, desde que no se ha podido extraer del conjunto de elementos arrojados al proceso una presunción inequívoca que me permita tenerlo por probado aquel ni considerar la interversión del título. (arts 375, 384 y 676 del CPCC; arts. 2351, 2352, 2373, 2384, 2460 del CC derogado; 1908, 1909, 1910 y ccdtes. del CCCN). Ello así mientras que de la compulsa de autos se advierte que el accionante ha logrado acreditar los extremos necesarios para entablar la acción, el demandado no ha podido justificar ningún derecho a seguir permaneciendo en el inmueble, como bien lo reconoce el Sr. Romero en el mandamiento de constatación al que se aludió párrafos atrás.- Así lo propongo. IV.- Por los motivos expuestos, atento a la forma en que se decide y la naturaleza de las cuestiones propongo revocar el fallo apelado, haciendo lugar al recurso del accionante, debiendo admitirse la demanda de desalojo promovida contra el Sr. Cristian Fabián Romero (D.N.I. 23.593.999), condenando a éste y demás ocupantes a proceder al desahucio del inmueble sito en la calle Cogliatti 3555, entre las calles William Morris y Gabriel Miró de la localidad de Castelar, partido de Morón, -identificado como partido 101, CIRC. 11, SECC. J LOTE 11, MANZANA 225- dentro del plazo de diez días desde que el pronunciamiento quede firme o ejecutoriado, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, imponiendo las costas de ambas instancias al accionado (art. 68 y 274 del CPCC) y difiriendo la regulación de honorarios. Voto, en consecuencia, por la NEGATIVA.- A la misma cuestión el Señor Juez Doctor ROJAS MOLINA, por iguales fundamentos votó también por la NEGATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION, el señor Juez doctor Jordá, dijo: Conforme se ha votado en la cuestión anterior, propongo revocar el fallo apelado, haciendo lugar al recurso del accionante, debiendo admitirse la demanda de desalojo promovida contra el Sr. Cristian Fabián Romero (D.N.I. 23.593.999), condenando a éste y demás ocupantes a proceder al desahucio del inmueble sito en la calle Cogliatti 3555 de la localidad de Castelar, partido de Morón -identificado como partido 101, CIRC. 11, SECC. J LOTE 11, MANZANA 225- dentro del plazo de diez días desde que el pronunciamiento quede firme o ejecutoriado, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, imponiendo las costas de ambas instancias al accionado (art. 68 y 274 del CPCC) y difiriendo la regulación de honorarios. ASÍ LO VOTO. El Señor Juez, Doctor Rojas Molina por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCI A Morón, 27 de septiembre de 2017.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca el fallo apelado, haciendo lugar al recurso del accionante, admitiéndose la demanda de desalojo promovida contra el Sr. Cristian Fabián Romero (D.N.I. 23.593.999), condenando a éste y demás ocupantes a proceder al desahucio del inmueble sito en la calle Cogliatti 3555 de la localidad de Castelar, partido de

Morón -identificado como partido 101, CIRC. 11, SECC. J LOTE 11, MANZANA 225-, dentro del plazo de diez días desde que el pronunciamiento quede firme o ejecutoriado, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública. Las costas de ambas instancias deberán quedar impuestas al accionado vencido (arts. 68 y 274 del CPCC) y difiriendo la regulación de honorarios. En atención a la presencia de una persona menor de edad en el inmueble cuyo desalojo se pretende, conforme se constata en el informe del mandamiento obrante a fs. 36/37 de los autos caratulados ?Bovina c/ Ocupantes s/ Diligencias Preliminares? y partida de nacimiento obrante a fs. 46, y en el supuesto de advertirse la continuidad de esta circunstancia al momento de efectivizarse el desalojo, a efectos de resguardar sus intereses, previo librar el mandamiento de lanzamiento, deberá notificarse esta situación en la instancia de origen al Servicio Local de Atención dependiente del Programa de Promoción y Protección Integral de los Derechos del Niño y dar intervención al Sr. Asesor de Menores e Incapaces Departamental (Ley 13.298 y modif. y Res 452/10 de la procuración General de la SCBA).- 022833E