



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTIN
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA DE TARAPOTO**

EXPEDIENTE : 00102-2010-0-2208-JR-CI-01
MATERIA : REIVINDICACION
DEMANDADO : GARCIA FLORES GENIS Y OTRO
DEMANDANTE : ROJAS PAREDES, ROSLY

Resolución número cuarenta y uno
Tarapoto, diecisiete de agosto
del año dos mil diecisiete.

VISTOS; con el informe oral del letrado patrocinante de la parte demandada; y
CONSIDERANDO:

PRIMERO: Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución N° 34 de fecha 2 de marzo de 2017, obrante a fojas 609 *en el extremo* que declara infundada la demanda de reivindicación. Impugnación interpuesta por la parte demandante.

SEGUNDO: En esencia el recurso de apelación de fojas 620 se sustenta en que el juez ha errado al desestimar la demanda, dado que conforme a las pruebas aportadas por su parte, su titularidad se deriva de su calidad de heredera del que en vida fuera su padre y causante Nelson Rojas Ushiñahua el mismo que adquirió la propiedad del bien sub litis en el año 1969 conforme a la ubicación y dimensiones contenidas en la escritura pública de compraventa que obra en autos, los mismas que resultan coincidentes con la información que se desprende de la partida registral correspondiente, a diferencia de los documentos que exhibe la parte contraria, en donde se aprecian medidas y ubicación disimiles entre ellas, y a la inscritas registralmente, concluyéndose de ello que aquellos resultan siendo apócrifos. De otro lado, la información tributaria obrante en autos no puede acreditar por sí misma la supuesta titularidad alegada por la parte contraria, en tanto que la misma resulta errada por cuanto entre el año 1977 (data del recibo por impuesto predial que adjunta la parte demandada) y el año 1984 cuando falleció su padre, no fue sino este último quien realizó el pago por dicho concepto, tributo que continuó siendo pagado por la actora luego de cercar físicamente el perímetro de dicho predio sin abandonarlo.

TERCERO: En el presente caso, se tiene que a fojas 4 obra la copia legalizada de la escritura pública de compraventa de fecha 12 de diciembre de 1969 a favor de Nelson Rojas Ushiñahua (padre de la demandante), respecto del inmueble con las siguientes dimensiones y colindancias: **(i)** por el frente, 10.00 metros, colindante con el Jr. Perú; **(ii)** por el lado derecho entrando, 10.80 metros, colindante con la propiedad de Benjamín Orbe; **(iii)** por el lado izquierdo entrando, 10.80 metros, colindante con la propiedad de Jorge García; y, **(iv)** por el fondo, 11.00 metros, colindante también con la propiedad de Jorge García. Su inscripción registral ha sido efectuada con posterioridad el 26 de mayo de 1997, según se aprecia de la copia de la partida N° 05008149 (fojas 5), la misma que proviene de la Ficha N° 13983.

CUARTO: Sin embargo, a fojas 45, obra la copia legalizada de la minuta de compraventa de fecha 20 de julio de 1995, suscrita entre Jorge Oliveira García Vásquez y su esposa Rogelia Flores Sánchez de García, con Genix Flores García y su esposa Dolibeths Bartra Viena, la misma que en su cláusula primera señala lo siguiente: *“El vendedor don Jorge Oliveira García Vásquez es propietario de un inmueble urbano, ubicado en la Esquina que conforman los Jirones Alegría Arias de*



Morey y Perú, en el Barrio Suchiche ciudad de Tarapoto, Distrito del mismo nombre Provincia y Región San Martín, de una extensión superficial de MIL CUATROCIENTOS DOCE METROS Y SESENTISEIS DECIMETROS CUADRADOS, el que fuera adquirido por compra efectuada de sus anteriores propietarios doña Emelda Grandez Riva de Alvarado y esposo don Wilson Jorge Alvarado Bartra, de don Baldomero Díaz Ushiñahua, de don Francisco Piña Montoya; tal como consta en la Escritura Pública de Acumulación de Dominio tramitada en esta ciudad el 23 de Setiembre de 1,982, ante el Notario Público don J. Antonio Sandoval Delgado, y de don Nelson Rojas Ushiñahua, mediante documento privado suscrito en esta ciudad el 02 de Abril de 1,985.” (sic)

QUINTO: En el *iter* expuesto, respecto de la transferencia realizada por Nelson Rojas Ushiñahua a favor de Jorge Oliveira García Vásquez generada a través del referido documento de fecha 2 de abril de 1985 de autos no obra documento alguno en el que figure tal acto jurídico; sin embargo, a fojas 47 obra en copia y en original, a fojas 221 el recibo de pago con fecha 25 de noviembre de 1977 suscrito por Nelson Rojas Ushiñahua, cuyo tenor es el siguiente: *“Recibí del Sr. Jorge García V. La suma de Cien Mil Soles Oro, por concepto de la venta, de un terreno urbano, Ubicado en la calle Perú. y mide 8mts. 40cm. colindante con la calle mencionada, por la Derecha entrando por la propiedad del Sr. Orbe con 12 m. Por el lado Izquierdo entrando por la propiedad del comprador midiendo 12 m. y por el respaldo también con la propiedad del mismo comprador don Jorge García V. y mide 8m. 40 cm. (...) En esta constancia aclaro, la escritura lo firmará el quien lo tiene el anterior (...) Para constancia lo firma en Tarapoto el 25 de noviembre de 1977.” (sic).*

SEXTO: Conforme a lo expuesto en el considerando anterior, aun cuando las medidas consignadas en el citado recibo de pago suscrito por Nelson Rojas Ushiñahua (padre de la actora) a favor de Jorge Oliveira García Vásquez difieran de las indicadas en el título que originalmente ostentaba el primero, la descripción de las colindancias del predio transferido resultan siendo precisas, y estando a que tal recibo de pago no ha sido cuestionado a través del medio procesal adecuado que la ley establece, este documento mantiene su valor probatorio y por ende produce eficacia probatoria. Es así que estas circunstancias permiten generar certeza en este Colegiado en cuanto a la disposición de manera privada que finalmente hizo el primero respecto de dicho inmueble, y que –en todo caso– encuentra su legitimidad en el artículo 949° del Código Civil.

SETIMO: Siendo esto así, la sola alegación de la actora Rosly Rojas Paredes de ser heredera de Nelson Rojas Ushiñahua quien aparece como titular registral del predio inscrito en la partida N° 05008149 (la misma que proviene de la Ficha N° 13983), no puede acreditar *per se* que ella ostenta la propiedad del bien de manera fehaciente, ya que conforme se ha establecido en autos, dicho argumento de propiedad ha sido enervado con la actuación del material probatorio antes reseñado.

OCTAVO: Asimismo, se advierte que los agravios sustentados en la información tributaria obrante en autos de fojas 9 a 22 constituyen –básicamente– el resultado de declaraciones juradas unilaterales para efectos del cálculo del impuesto predial, por lo que carecen de certeza para acreditar de manera fehaciente la alegada propiedad y por ende el derecho a la reivindicación.



NOVENO: En cuanto a los datos registrales obrantes de fojas 48 a 52, se tiene que los mismos demuestran la diferencia (no sólo en las dimensiones, sino también en sus colindancias) entre el supuesto predio reclamado por la actora y el que viene conduciendo la parte demandada, precisamente por el tracto sucesivo que se evidencia y cuyo su origen se remonta a la disposición antedicha efectuada por el propio padre de la actora conforme a lo establecido en los considerandos cuarto, quinto y sexto precedentes, y que –en buena cuenta– comprueba dos procedimientos paralelos: por un lado, la transferencia de propiedad en el año 1985 por parte de Nelson Rojas Ushiñahua a favor de Jorge Oliveira García Vásquez a través de documento privado (y que a la postre trajo consigo la actividad registral reseñada en autos), y por otro, la inscripción registral realizada en el año 1997 del título de propiedad ostentado por Nelson Rojas Ushiñahua contenido en la escritura pública que data del año 1969, aun cuando éste ya había dispuesto de dicha propiedad mucho tiempo antes en el año 1985.

DECIMO: Por consiguiente, advirtiendo que la titularidad alegada por la parte actora no ha sido debidamente acreditada en autos conforme a lo desarrollado precedentemente, este Colegiado colige que la demanda de reivindicación deviene en infundada, por aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil.

CONFIRMARON LA SENTENCIA contenida en la resolución número 34 de fecha 2 de marzo de 2017, obrante de fojas 609 a 617, en el extremo que declara infundada la demanda de reivindicación; en los seguidos por Rosly Rojas Paredes con Genix García Flores y otros; sobre reivindicación y otros; y los devolvieron. Juez Superior ponente señor Vargas Martínez.-

S.S.

CHACON ALVAREZ

VARGAS MARTINEZ

SAAVEDRA PALOMINO