

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**El Dominio Fiduciario y el Derecho de Propiedad en el Perú:
Análisis en el marco del Régimen de Propiedad Exclusiva y
Común**

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad
en Derecho Registral

Autor:

Claudia Paola Palomino Pinchi

Asesor:

Jorge Luis Gonzales Loli


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, JORGE LUIS GONZALES LOLI, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “Dominio Fiduciario y el Derecho de Propiedad en el Perú: Análisis en el marco del Régimen de Propiedad Exclusiva Común”, del autor PALOMINO PINCHI, CLAUDIA PAOLA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 23%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de diciembre del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de diciembre del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JORGE LUIS GONZALES LOLI	
DNI: 09533461	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4916-4076	

RESUMEN

El presente trabajo de investigación examina las diferencias entre el dominio fiduciario y el derecho de propiedad en el Perú, centrandó su análisis en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. A partir de un estudio normativo, doctrinal y jurisprudencial, se analiza cómo el fideicomiso, figura jurídica de origen anglosajón, se adapta a nuestro sistema jurídico mediante la transferencia temporal de bienes al fiduciario

En la investigación se profundiza también las implicancias prácticas del fideicomiso, tanto en bienes de propiedad exclusiva y común. En el primer caso, se analiza cómo el fiduciario asume la titularidad fiduciaria mientras el fideicomitente conserva ciertos derechos bajo condiciones específicas. En el segundo, se evalúa cómo la administración de bienes compartidos bajo un régimen fiduciario requiere el consenso mayoritario de los copropietarios, equilibrando intereses individuales y colectivos.

Finalmente se señala la importancia de la inscripción registral para legitimar las facultades del fiduciario y garantizar la seguridad jurídica frente a terceros. De esta manera, se presentan las principales diferencias entre ambas figuras jurídicas, señalando cómo el dominio fiduciario, con sus limitaciones y objetivos específicos, contrasta con el carácter amplio y duradero del derecho de propiedad, conforme lo establecido por la normativa peruana y las resoluciones del Tribunal Registral.

Palabras clave

Dominio fiduciario, Derecho de Propiedad, Régimen de propiedad Exclusiva y Común, Publicidad Registral, Seguridad Jurídica

ABSTRACT

This research work examines the differences between the trust domain and property law in Peru, focusing its analysis on the Exclusive and Common Property Regime. From a normative, doctrinal and jurisprudential study, it is analyzed how the trust, a legal figure of Anglo-Saxon origin, is adapted to our legal system through the temporary transfer of assets to the trustee.

The research also delves into the practical implications of the trust, both in sole proprietorship and community property. In the first case, we analyze how the trustee assumes the fiduciary ownership while the settlor retains certain rights under specific conditions. In the second case, it is evaluated how the administration of shared assets under a fiduciary regime requires the majority consensus of the co-owners, balancing individual and collective interests.

Finally, the importance of the registry registration to legitimize the trustee's powers and guarantee legal certainty vis-à-vis third parties is pointed out. In this way, the main differences between both legal figures are presented, pointing out how the fiduciary domain, with its limitations and specific objectives, contrasts with the broad and lasting nature of the property right, as established by the Peruvian regulations and the resolutions of the Registry Court.

Keywords

Fiduciary ownership, Property rights, Exclusive and Common Property Regime, Registry Publicity, Legal Certainty

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	
II EL FIDEICOMISO	4
2.1 ¿Qué es el fideicomiso?	5
2.2 Naturaleza Jurídica del Fideicomiso	7
2.3 El Fideicomiso en el Derecho Registral	8
2.3.1 La inscripción registral del Fideicomiso	9
2.3.2 La calificación registral del Fideicomiso	10
2.3.3 La Transferencia del dominio fiduciario	10
2.4 Características del Fideicomiso	11
III EL DERECHO DE PROPIEDAD	11
3.1 La naturaleza jurídica del derecho de propiedad	13
3.2 El derecho de propiedad en el Derecho Registral	14
3.3 Características del Derecho de Propiedad	15
IV EL DOMINIO FIDUCIARIO Y EL DERECHO DE PROPIEDAD	15
4.1 Diferencias reguladas en el Código Civil	17
4.2 Análisis de las Resoluciones del Tribunal Registral	18
4.3 Tribunal Registral: principales diferencias	19
4.4 Análisis de la Resolución Registral N° 613-2022-SUNARP-TR	21
V IMPLICANCIAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN	21
5.1 Propiedad Exclusiva y dominio fiduciario	21
5.2 Propiedad Común y dominio fiduciario	22
VI IMPLICANCIAS JURÍDICAS Y REGISTRALES	23
VII CONCLUSIONES	25
VIII BIBLIOGRAFÍA	26

I. INTRODUCCIÓN

El análisis de las diferencias entre el dominio fiduciario y el derecho de propiedad resulta fundamental dentro del Derecho Civil y el Derecho Registral peruano, especialmente en lo referido al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. Aunque el Código Civil de 1984 introdujo el dominio fiduciario como un derecho real inspirado en el "*ius ad rem*" romano; es decir, "el derecho sobre una cosa" su definición y relación con el derecho de propiedad han generado debates significativos en la doctrina y jurisprudencia.

La importancia de delimitar estos conceptos no solo radica en su dimensión teórica, sino también en los efectos prácticos que tienen sobre la administración, disposición y registro de bienes inmuebles. Esto adquiere especial relevancia en contextos donde los fideicomisos desempeñan un papel clave en el ordenamiento jurídico-contractual.

El presente artículo tiene como propósito analizar la regulación y las principales diferencias entre el dominio fiduciario y el derecho de propiedad en el marco del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, considerando las discrepancias existentes en la jurisprudencia y doctrina en torno a estas instituciones.

Para ello, se examinarán pronunciamientos relevantes del Tribunal Registral, así como posiciones doctrinales sobre el tema, con el propósito de ofrecer una perspectiva más clara sobre una cuestión que sigue siendo motivo de discusión en el ámbito legal.

II. EL FIDEICOMISO

2.1 ¿Qué es el fideicomiso?

La Ley del sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, en su artículo 241¹, así como el artículo 2 del Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios², define al Fideicomiso como aquella relación jurídica, en la que una persona, ya

¹ Ley N° 26702

² Resolución S.B.S N° 1010-99

sea natural o jurídica, denominada fideicomitente, transfiere bienes a otra, llamada fiduciario.

Esta relación jurídica se efectúa con el objetivo de constituir un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario a efectos de cumplir un fin determinado. Es por ello por lo que la norma nos advierte la distinción entre el patrimonio del fideicometido, del fideicomitente, del fideicomisario -de ser el caso- del destinatario de los bienes.

Por su lado, De la Flor (1999) nos dice que no existe un concepto estandarizado, puesto que depende de la posición de cada autor respecto a la naturaleza jurídica de esta figura; nos dice, que esta diversidad de posiciones se debe a la necesidad de plantear el *trust*³ anglosajón en nuestras legislaciones.

Dentro de estos múltiples conceptos encontramos aquella por el cual se considera al fideicomiso como la transmisión de propiedad con un objetivo específico. Así, Rodríguez (1990), nos dice que la definición general del Fideicomiso se establece como aquel negocio jurídico por el cual se transfiere uno o más bienes a una persona con el objetivo que esta última los administre o los enajene para, finalmente, cumplir con la finalidad de quien lo constituyó.

En esa línea Rengifo (1984) indica que, mediante esta figura jurídica, una persona A (fideicometido), transfiere la propiedad de los bienes a otra persona B (fiduciario) con el objetivo de administrar, enajenar y cumplir con la finalidad del primero para el beneficiario de un tercero que puede ser el mismo fideicomitente.

Tal como lo señala De la Flor, las definiciones anteriormente mencionadas tienen como común denominador la transferencia de la propiedad; es decir, que el destino de los bienes conlleva un fin determinado con la existencia de tres sujetos jurídicos.

³ El trust es una institución jurídica del sistema legal anglosajón (*common law*) que se caracteriza por la separación entre la titularidad legal y la titularidad sobre los bienes. Esta figura es ampliamente utilizada en Inglaterra, Estados Unidos y Canadá para la administración de patrimonios y protección de intereses. "Podría ser definida como el mayor logro de los ingleses en la jurisprudencia" Scott, A. (1922). *The Trusts and instrument of Law reform*.

Son estas definiciones las que calzan y se perfilan con las definiciones actuales de la legislación peruana y del mundo en general.

Así, en el Seminario de Fideicomiso Bancario para el Financiamiento del Desarrollo en Montevideo, Uruguay, se definió al Fideicomiso como aquella “transferencia de un conjunto de bienes o derechos del fideicomitente con la finalidad de que el fiduciario cumpla con una finalidad determinada, en provecho de un tercero o del mismo constituyente”

2.2 Naturaleza jurídica del Fideicomiso

El fideicomiso, al ser una figura jurídica influenciada por el *trust* anglosajón, conserva diversas teorías sobre su naturaleza jurídica. De esta manera tenemos a la teoría del Mandato Irrevocable.

Esta teoría nos dice que el fideicomiso es aquel contrato irrevocable por el cual una persona actúa en nombre de otra, corriendo el riesgo por cuenta de esta última. Al ser una teoría “oscura” e “imperfecta”⁴ debido a que el fiduciario actúa en función del patrimonio que administra y no en nombre de una persona, resulta una teoría no tan aceptada en la doctrina.

Por otro lado, tenemos la teoría del Patrimonio de Afectación el cual nos dice que lo esencial de esta figura es la “subsistencia” de un patrimonio destinado a un fin específico; de esta manera, es considerado como un patrimonio autónomo, independiente de un sujeto afectado a una finalidad. Lo controversial de esta teoría es que afirma que los sujetos jurídicos no son necesarias ni constantes, al permitir ausencia de alguna de ellas.

Por el contrario, la teoría del Patrimonio Especial rechaza por completo la idea de la autonomía del patrimonio, puesto lo que reconoce es el patrimonio con características especiales de independencia, pero atribuible a una persona. Es así como esta teoría define al Fideicomiso como un conjunto de relaciones jurídicas

⁴ De la Flor. (1999). El fideicomiso. Modalidades y Tratamiento Legislativo en el Perú pp.80.

activas y pasivas, de carácter económico, que conforman un patrimonio personal perteneciente a una misma persona para el cumplimiento de un fin en específico.

En nuestra opinión, compartimos la definición señalada por De la Flor (1999), quien indica que el Fideicomiso es una figura en la que, si bien contiene elementos reales y personales, no existe desproporción entre ellos; a diferencia de las teorías anteriormente señaladas, puesto que en el fideicomiso los elementos están interrelacionados entre sí.

2.3 El Fideicomiso en el Derecho Registral

Es en el año 2001 en que el Fideicomiso empieza a ser incorporado en el Perú al ser vista, por los bancos, como una herramienta de mejorar las garantías de crédito; sobre todo en aquella época en el cual el país se encontraba en un periodo de recesión y se buscaba utilizar aquello que les de mayor ventaja. Comitre (2016).

Debido a ello es que se generó la necesidad de la inscripción del Fideicomiso y la transferencia de los bienes en el dominio fiduciario; no sin antes gestar una discusión sobre su determinación.

2.3.1 La inscripción registral del Fideicomiso

El artículo 2012 del Código Civil peruano establece uno, por no decir el más importante, de los principales principios del Procedimiento Registral: el principio de Publicidad Registral. Este principio nos habla sobre la cognoscibilidad de lo inscrito en los Registros Públicos; es decir, que se presume conocido por todos y, por ende, oponible *erga omnes*.⁵

En ese sentido, el artículo 246 de la Ley N° 26702 nos habla sobre la formalidad del Fideicomiso; de esta manera, nos dice que para la constitución del

⁵ Efecto para todas las personas; en el caso del principio de Publicidad Registral, oponible a terceros.

fideicomiso, este se perfecciona por contrato entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante instrumento privado o protocolizado notarialmente.

Por su lado, para otorgarle oponibilidad erga omnes, la norma señala el requerimiento de inscripción en Registros Públicos conforme lo establece el artículo 114 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; que establece que el asiento de inscripción de la transferencia fiduciaria se dará en mérito de Escritura Pública o formulario registral.

No obstante, el artículo 308 y 309 de la Ley de Mercado de Valores expresa que el acto constitutivo del Fideicomiso de Titulación deberá constar en Escritura Pública, no siendo posible su modificación en previo consentimiento del fideicomisario, solo si por medio sea objeto de una oferta pública.

Dicho ello, podemos concluir que los Fideicomisos, bajo la Ley N° 26702 deben constar, necesariamente por Escritura Pública; por el contrario, en cuanto a la Ley del Mercado de Valores, solo será obligatoria si es que media una oferta pública.

Finalmente, mediante la Resolución N° 316-2008-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 007-2008-SUNARP/SN el cual establece los lineamientos de la inscripción Registral de esta figura jurídica.

En ella, se establece expresamente que, si bien la transferencia de los bienes en el Fideicomiso no es propiedad, conforme al artículo 923 del Código Civil, ello no significa que el dominio fiduciario no sea un derecho real a favor del fiduciario.

Por tal motivo, la mencionada Directiva de SUNARP indica que la transferencia de dichos bienes al dominio fiduciario, y al constituirse derecho real, merece acogimiento registral, puesto que opera como una cesión de dominio al estar facultado, el fiduciario, a “transferir, enajenar, constituir derechos y gravarlos”.

2.3.2 La calificación registral del Fideicomiso

El artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos nos dice que la calificación registral es aquella evaluación integral de los títulos que son presentados al Registro.

Así, en su artículo 32, sobre los alcances de la calificación, el Reglamento establece que tanto el Registrador como el Tribunal Registral, cada una de manera independiente, evalúan los títulos en sus respectivas instancias confrontando, verificando y comprobando los títulos ingresados.

En base al principio de Titulación Auténtica, establecido en el artículo 2010 del Código Civil, la inscripción se efectúa en virtud de un título mediante un instrumento público.

En el caso del Fideicomiso, el artículo 3 de la Directiva de SUNARP señalada con anterioridad, establece que tanto el Fideicomiso como sus modificaciones se inscriben en mérito de documento privado con firmas legalizadas, protocolización notarial u otorgado por Escritura Pública, todo ello a decisión de las partes; siempre que sea un Fideicomiso constituido mediante contrato; en el caso de los Fideicomisos testamentarios, tienen una formalidad establecida expresamente en el Código Civil.

2.3.3 La transferencia del dominio fiduciario

Como se comentó con anterioridad, la inscripción de la transferencia del dominio fiduciario constituye un acto inscribible en el Registro, ello debido a que, si bien lo señala la Ley expresamente, dependiendo del tipo de Fideicomiso, al ser la inscripción oponible *erga omnes*, gracias al principio registral de Publicidad, permite “notificar” e “informar” a los terceros que el patrimonio fideicometido no serán responsables por las obligaciones de los sujetos partes del Fideicomiso.

Esta transferencia del dominio fiduciario, tal como lo señala el artículo 252 de la Ley N° 26702, así como el artículo 31 de la Ley del Mercado de Valores, otorga al fiduciario las facultades de administrar, disponer y reivindicar los bienes materia de transferencia.

Por su parte, la Directiva de SUNARP señala que el dominio fiduciario constituye un “verdadero” derecho real a favor del fiduciario siempre y cuando ello no sea declarado nulo o no haya terminado el contrato de Fideicomiso.

Como se pudo advertir en las teorías del Fideicomiso, así como en las posiciones doctrinales sobre el dominio fiduciario, es menester establecer las diferencias entre el dominio fiduciario y el derecho de propiedad. Mientras que el primero cuenta con limitadas facultades en base a la finalidad del Fideicomiso, el derecho de propiedad no cuenta con limitación alguna, salvo expreso mandato por Ley.

2.4 Características del Fideicomiso

Después de revisada la norma jurídica, analizado el concepto jurídico, no necesariamente estandarizado, de la figura del Fideicomiso, así como las teorías en torno a su naturaleza jurídica, pasaremos a identificar las características esenciales de esta:

1. **Relación Jurídica Tripartita:** El fideicomiso involucra al fideicomitente (quien transfiere los bienes o derechos), al fiduciario (quien administra dichos bienes) y, en algunos casos, al fideicomisario (el beneficiario final).
2. **Transferencia de Bienes al Patrimonio Autónomo:** Los bienes transferidos al fideicomiso forman un patrimonio autónomo, separado tanto del patrimonio del fideicomitente como del fiduciario. Esto garantiza que los bienes estén protegidos frente a los acreedores de las partes.
3. **Finalidad Específica:** El fideicomiso debe constituirse con una finalidad claramente establecida en el acto constitutivo, la cual condiciona el manejo y disposición de los bienes.
4. **Dominio Fiduciario del Fiduciario:** El fiduciario adquiere un derecho real denominado dominio fiduciario, que le otorga facultades de

administración y disposición de los bienes, pero con limitaciones derivadas de la finalidad del fideicomiso y de las estipulaciones contractuales.

5. **Carácter Temporal:** El fideicomiso tiene una duración limitada, establecida en el acto constitutivo, después de la cual los bienes deben revertir al fideicomitente o transferirse al fideicomisario, según corresponda.
6. **Publicidad Registral:** Para que el fideicomiso sea oponible a terceros, es necesario inscribirlo en los Registros Públicos correspondientes. Esta inscripción otorga seguridad jurídica y transparencia a las partes involucradas.
7. **Flexibilidad en su Constitución:** Puede ser constituido por personas naturales o jurídicas y abarcar diversos tipos de bienes, siempre que estos sean transferibles conforme al ordenamiento jurídico.
8. **Protección frente a acreedores:** Los bienes del fideicomiso no pueden ser objeto de embargo o afectación por obligaciones del fiduciario, fideicomitente o fideicomisario, salvo en los casos previstos por la ley.
9. **Regulación Específica:** La normativa peruana, a través de leyes y resoluciones emitidas por organismos como la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), establece las condiciones para la creación y administración de fideicomisos, especialmente en el ámbito financiero y comercial.

III EL DERECHO DE PROPIEDAD

Tal como lo señala Mejorada (s/f), la propiedad es la figura jurídica más importante de todos los derechos reales; al ser un instrumento de desarrollo económico y de bienestar, a pesar de que formó parte de una época de represión humana.

Como lo señala el autor, la propiedad tiene como punto de partida en nuestra Constitución Política, en su Capítulo III del Título III referente al “Régimen económico”, específicamente en su artículo 70, el cual establece que el *derecho de propiedad es inviolable, que se ejerce en conjunto con el bien común y dentro de los límites que señala la Ley.*

Dentro de nuestro régimen económico de una economía social de mercado, la figura jurídica de Propiedad debe estar especialmente protegida al ser una garantía de inversión y seguridad jurídica de la libertad económica. (Mejorada, s/f).

Por todo lo comentado anteriormente, se desprende que el derecho de propiedad es un derecho individual privado con un rol fundamental en la Economía Social de Mercado. Como lo señala el autor, solo si es que esta figura es protegida por el Estado es que se garantizará un real ejercicio de la libertad económica. (Mejorada, s/f).

Como dijimos con anterioridad, el punto de partida del derecho de propiedad lo encontramos en nuestra Constitución Política, en donde se establece una directiva general de este derecho. Su nacimiento, ejercicio, modificación, transferencia, responsabilidad y su extinción lo encontramos en el Código Civil.

Así, encontramos el artículo 923 de este cuerpo normativo que señala la noción de propiedad como el *poder jurídico que al titular le permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, siempre en consonancia con el interés social y dentro de los límites de la Ley.*

3.1 La naturaleza jurídica del derecho de propiedad

Avendaño, J. (1994) nos dice que la propiedad tradicionalmente ha sido un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Ello significa que a su titular le confiere todas las facultades posibles como las de usar, disfrutar, gozas y disponer del bien objeto del derecho.

Debido a ello, nos dice el autor, es que el derecho de propiedad “no da espacio” a otro titular, siendo un derecho excluyente tanto para otro este último como para un derecho incompatible con él.

Finalmente, el derecho de propiedad ha sido considerado como perpetuo debido a que no se extingue por el no uso de las facultades que le confiere a su titular, motivo por el cual la prescripción extintiva no afecta la propiedad, haciendo que la acción reivindicatoria sea imprescriptible. (Avendaño, J, 1994).

No obstante, estas características tradicionales del derecho de propiedad han sido ampliamente cuestionadas. En cuanto a la perpetuidad, extensos autores señalan que ello es imposible en tanto los bienes no pueden permanecer improductivos; por el contrario, es necesario que los bienes circulen en el mercado.

Tanto es así, que en el artículo 950 del Código Civil se regula la prescripción adquisitiva de dominio el cual señala que toda propiedad inmueble puede ser prescripta mediante la posesión continua, pacífica y pública, durante 5 años si es buena fe o 10 si es que no.

De esta manera, el Derecho “castiga” al propietario que coadyuva con la libre circulación del bien inmueble, prefiriendo al poseedor que ejerce las facultades del propietario. Ello no solo se verifica en la espera privada, puesto que en el Código Civil también se establece la consecuencia ante el abandono de los predios rústicos, el cual, al prescribirse en dos años, pasa al dominio del Estado.

3.2 El derecho de propiedad en el Derecho Registral

González, G (2015) señala que la finalidad del Registro es facilitar la prueba del titular sobre los derechos de los bienes con la finalidad de que el propietario de dichos bienes pueda exhibir un título fehaciente y con “alto grado” de certeza, el cual tendrá como efecto la seguridad jurídica tanto para él como para los terceros.⁶

⁶ Oponibilidad *erga omnes*

Sobre el particular, es menester hablar de los modos de adquisición de la propiedad. En ese sentido, el ordenamiento jurídico reconoce que los derechos se transfieren por diversos modos de adquisición de la propiedad, el cual dentro de ellos podemos encontrar los siguientes: el contrato de transmisión, la tradición, la sucesión, la accesión, la apropiación, entre otros. (Gonzales, 2015).

De esta manera, nos dice el autor, que la adquisición de la propiedad se encuentra sujeta y condicionada a la transmisión del titular del derecho; porque de lo contrario no sería posible tal transferencia, puesto que, de hecho, no existiría al ser necesario la existencia de dos sujetos jurídicos; y en el caso de que la intencionada transmisión no sea dada por un titular, carecería de todo sentido lógico-jurídico. Tal como lo señala Gonzales, este modo de transferencia es un *nemo plus iuris*.⁷

No obstante, lo anterior, y como señalamos al principio de este acápite, existe modos originarios por el cual existe un efecto adquisitivo de la propiedad, como en el caso de la prescripción adquisitiva, en donde no es necesario que el propietario manifieste su voluntad de transferir, y, por supuesto, que no exista la transmisión *per se*.⁸

Dicho ello, podemos concluir que, en las adquisiciones de la propiedad, bajo el modo originario, no interesa saber quién es el propietario, sino el hecho causal de “abandono”, si se quiere, de la propiedad, puesto que el dominio de la propiedad lo adquirirá el poseedor sin vinculación jurídica con el propietario anterior. (Gonzales, 2015).

3.3 Características del Derecho de Propiedad

Después de haber revisado la norma jurídica y la doctrina referente al derecho de propiedad, desglosaremos las características inherentes a esta figura jurídica, conforme lo señala el jurista Enrique Varsi Rospigliosi (2019).

⁷ Este adagio nos dice que nadie da más derecho del que tiene

⁸ Por sí mismo

1. **Derecho real:** Es la principal característica del derecho propiedad, puesto que ejerce vinculación plena y completa sobre los bienes.
2. **Exclusividad:** El bien pertenece únicamente a un solo titular. En el contexto de la copropiedad, a cada propietario le corresponde una parte alícuota.
3. **Absoluto:** El derecho de propiedad otorga al propietario gozar de todos los atributos sobre el bien como usar, disfrutar, disponer y reivindicar.
4. **Inviolabilidad:** Conforme a la Constitución Política, en su artículo 70, el derecho de propiedad no puede ser vulnerada ni por el Estado ni por particulares, salvo en casos de expropiación con indemnización.
5. **Función social:** La propiedad debe cumplir un propósito en beneficio del interés común, subordinando el interés individual al interés público.
6. **Perpetuidad:** No se extingue con el tiempo ni por falta de uso, excepto en casos de abandono o usucapión; motivo por el cual el ordenamiento jurídico lo castiga con la prescripción adquisitiva de dominio.
7. **Abstracción:** Esta característica nos dice que el poder del propietario es independiente de las facultades específicas que pueda ceder a otros.
8. **Elasticidad:** La propiedad puede expandirse o contraerse según los derechos reales coexistentes, sin perder su esencia.

IV EL DOMINIO FIDUCIARIO Y EL DERECHO DE PROPIEDAD

En nuestro ordenamiento jurídico, el dominio fiduciario y el derecho de propiedad se encuentran regulados en diversos cuerpos normativos, como se indicó con anterioridad.

Por su lado, la Ley N° 26702 otorga al fiduciario amplias facultades sobre el patrimonio fideicometido, las cuales incluyen la administración, uso, disposición y reivindicación de

los bienes objeto del fideicomiso. Asimismo, el Código Civil reconoce al dominio fiduciario como un derecho real.

En contraposición, el Código Civil define el derecho de propiedad como aquella facultad que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, un derecho asimismo protegido por la Constitución Política del Perú.

La relación entre el dominio fiduciario y el derecho de propiedad ha sido objeto de debate en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano. Por un lado, algunas resoluciones sostienen que el dominio fiduciario constituye una cesión de dominio con una finalidad específica, mientras que otras lo consideran como un nuevo derecho real, distinto de la propiedad que conocemos.

Esta falta de consenso ha generado incertidumbre sobre los límites entre ambas figuras jurídicas. No obstante, si bien el fiduciario goza de amplias facultades sobre el patrimonio fideicometido, el propietario mantiene sus propios derechos, especialmente si estos han sido pactados expresamente.

Sumado a ello, la vigencia temporal del dominio fiduciario, así como la sujeción a la finalidad del fideicomiso, también lo diferencian del derecho de propiedad “pleno y permanente”.

El ordenamiento jurídico peruano reconoce tanto el dominio fiduciario como el derecho de propiedad; sin embargo, la naturaleza jurídica primero y su relación con el segundo aún no han sido definidos de manera unívoca por la jurisprudencia.

4.1 Diferencias reguladas en el Código Civil

El dominio fiduciario y la propiedad, regulados en el Código Civil peruano, presentan diferencias sustanciales; mientras que la propiedad es un derecho real perpetuo y absoluto, el dominio fiduciario es un derecho real de carácter temporal y limitado.

Conforme el artículo 252 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros (Ley N° 26702), el fiduciario ejerce sobre el patrimonio fideicometido un "dominio fiduciario" que le confiere plenas potestades de administración, uso, disposición y reivindicación, pero con arreglo a la finalidad del fideicomiso y las limitaciones establecidas en el acto constitutivo.

Por su parte, el artículo 4 del Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios (Resolución SBS N° 1010-99) define el dominio fiduciario como aquel "derecho de carácter temporal" que concede al fiduciario las facultades necesarias sobre el patrimonio fideicometido.

A diferencia de la propiedad, el dominio fiduciario se caracteriza como aquel derecho que se ejerce sobre un patrimonio autónomo y separado, distinto de los patrimonios del fiduciario, fideicomitente y fideicomisario.

Según la jurisprudencia, el dominio fiduciario engloba un conjunto de facultades sobre los activos que integran el patrimonio autónomo, las cuales no son equiparables al derecho de propiedad. Además de ello, conforme el artículo 273 de la Ley N° 26702, el fiduciario no ejerce el derecho de propiedad sobre los bienes fideicometidos, siendo su función exclusivamente la de administrar dichos bienes.

Además de ello, entre las principales diferencias entre el dominio fiduciario y el derecho de propiedad se destacan las siguientes: i) la vigencia, dado que las facultades del fiduciario se encuentran restringidas, de forma temporal, por la duración del fideicomiso, a diferencia del derecho de propiedad, que es Perpetuo. ii) en cuanto al alcance, por un lado, el fiduciario no posee las facultades de modificar ni destruir los bienes fideicometido, los cuales, por su lado, si es perfectamente posible para el propietario y iii) la finalidad; en cuanto a este punto, el fiduciario debe ejercer sus atribuciones conforme a los fines previamente establecidos en el acto constitutivo; el propietario, por el contrario, cuenta con la libertad plena de actuar conforme a lo que no le prohíbe expresamente la Ley.

4.2 Análisis de las Resoluciones del Tribunal Registral

A lo largo de sus resoluciones el Tribunal Registral emitió diferentes criterios en cuanto a la inscripción de los fideicomisos. Es en el año 2006 en el cual se emite la Resolución N^a 116-2006-SUNARP-TR-T por el cual se evidencia la primera muestra de esta falta de claridad al emitir un criterio homogéneo en cuanto al fideicomiso.

Como lo señala Delgado (1998), la inscripción del fideicomiso tiene como objetivo conferir oponibilidad a dicho acto a terceros; es a través de la publicidad registral por el cual los actos inscritos adquieren una “protección” especial, puesto que la inscripción otorga una seguridad jurídica. Ello no es más que el resultado de los efectos legales de la inscripción registral.

De hecho, el Tribunal Registral señaló que el principal efecto de la constitución del fideicomiso es la transferencia de los bienes al dominio fiduciario. En este contexto, son las partes quienes participan en este acto y buscan registrarlo para formalizar los bienes que han sido incorporados al patrimonio fideicometido, y, en consecuencia, que el fiduciario sea el encargado de su administración.

Aunque existe una Directiva que establece los lineamientos para la inscripción de fideicomisos en Registros Públicos, aún a la fecha el Tribunal Registral continúa pronunciándose sobre controversias relacionadas con su inscripción, referentes a cuestiones como el reconocimiento de la transferencia al dominio fiduciario y los actos de disposición que intenta llevar a cabo el fideicomitente.

4.3 Tribunal Registral: principales diferencias

Después de haber visto las diferencias normativas de ambas figuras jurídicas, veremos ahora las diferencias de estas según el Tribunal Registral, según las resoluciones: Resolución N^o 1558-2019-SUNARP-TR-L, Resolución N^o 3756-2023-SUNARP-TR, Resolución N^o 797-2022-SUNARP-TR, Resolución N^o 797-2022-SUNARP-TR y Resolución N^o 778-2015-SUNARP-TR-L:

1. **Naturaleza jurídica:** El dominio fiduciario es un derecho real de carácter temporal y limitado, a diferencia de la propiedad que es un derecho real perpetuo y absoluto (Resolución N° 1558-2019-SUNARP-TR-L).
2. **Titularidad:** En el fideicomiso, el fiduciario adquiere el dominio fiduciario sobre los bienes, pero no la propiedad plena y absoluta. El fideicomitente mantiene la propiedad con ciertas limitaciones establecidas en el contrato (Resolución N° 3756-2023-SUNARP-TR).
3. **Contenido de las facultades:** El fiduciario no tiene todas las facultades inherentes a la propiedad, sino solo aquellas necesarias para cumplir con la finalidad del fideicomiso, como la administración, uso, disposición y reivindicación de los bienes (Resolución N° 200-2020-SUNARP-TR-A).
4. **Vigencia:** Las facultades del fiduciario se encuentran temporalmente limitadas por la duración del fideicomiso, mientras que las del propietario no tienen límite temporal (Resolución N° 797-2022-SUNARP-TR).
5. **Finalidad:** El fiduciario debe ejercer sus facultades conforme a los fines establecidos en el contrato de fideicomiso, mientras que el propietario puede perseguir cualquier finalidad no prohibida por ley (Resolución N° 778-2015-SUNARP-TR-L).
6. **Posibilidad de modificación y destrucción de los bienes:** El fiduciario no puede modificar ni destruir los bienes fideicomitados, a diferencia del propietario que sí tiene esa facultad (Resolución N° 778-2015-SUNARP-TR-L).

Tal como señalamos con anterioridad, el dominio fiduciario es un derecho real de carácter temporal y limitado, que otorga al fiduciario facultades específicas para cumplir con los fines del fideicomiso, a diferencia de la propiedad que es un derecho real perpetuo y absoluto.

No obstante, veremos que el Tribunal Registral no tiene estandarizado, la diferencia homogenizada entre ambas figuras jurídicas, como lo veremos a continuación.

4.4 Análisis de la Resolución Registral N° 613-2022-SUNARP-TR

La resolución establece los criterios que deberán ser aplicados para la calificación de actos que impliquen lo siguiente: constitución, modificación o extinción del dominio fiduciario. En ese sentido, señala que, para proceder con la inscripción de dicho acto, el Registrador deberá verificar que se cumplan los requisitos legales establecidos en la norma.

De la misma forma, la resolución subraya la necesidad de que el Registrador analice la naturaleza jurídica del acto, con el objetivo de determinar si realmente se trata de un supuesto de dominio fiduciario.

En cuanto al derecho real de propiedad, la resolución nos dice que el Registrador deberá verificar la titularidad del bien, la capacidad de los otorgantes y el cumplimiento de las formalidades exigidas por Ley para su validez. Además de ello, indica que, en caso existan limitaciones o cargas sobre el bien, el Registrador deberá evaluar estas restricciones.

Esta resolución es sumamente importante puesto que, ante un conflicto existente entre el dominio fiduciario y el derecho real de propiedad, el Registrador debe examinar, de manera detenida, los antecedentes registrales y la norma aplicable, con el objetivo de determinar cuál de los derechos prevalece.

Es en este contexto, la calificación debe ser realizada de manera integral, considerando los elementos y circunstancias de cada caso en concreto.

El régimen de propiedad en el marco legal peruano distingue claramente entre la propiedad exclusiva y la propiedad común, siendo ambas figuras de importancia fundamental en el ámbito de los bienes inmuebles y el régimen de propiedad horizontal. En este contexto, el dominio fiduciario introduce una figura jurídica

que, aunque reconocida como un derecho real, presenta implicancias específicas tanto sobre los bienes de propiedad exclusiva como sobre los de propiedad común, debido a la naturaleza autónoma y temporal de este derecho.

V. IMPLICANCIAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

5. 1 Propiedad Exclusiva y dominio fiduciario

La propiedad exclusiva hace referencia a aquella que pertenece a un solo titular, quien posee plenos derechos de uso, disfrute, disposición reivindicación sobre el bien. Por su lado, cuando se constituye un fideicomiso sobre un bien de propiedad exclusiva, el fiduciario asume la administración del bien en cuestión, pero siempre dentro de los límites establecidos por el acta constitutiva del fideicomiso.

Esto implica que el propietario original (fideicomitente) transfiere la titularidad del dominio fiduciario al fiduciario, quien, en principio, podrá ejercer todas las facultades sobre el bien, siempre y cuando se ajuste a los fines del fideicomiso.

En este contexto, la propiedad exclusiva del fideicomitente se ve limitada temporalmente, pues el fiduciario no es el propietario pleno, sino el titular del dominio fiduciario, un derecho real de naturaleza temporal y condicionado.

Las implicancias de esta situación para la propiedad exclusiva incluyen el hecho de que el fiduciario tendrá la administración y disposición de los bienes, pero el fideicomitente, en su calidad de titular originario, podrá seguir gozando de ciertos derechos que hayan sido expresamente pactados, tales como el derecho a la restitución del bien al cumplirse el objetivo del fideicomiso.

Este régimen de propiedad puede tener efectos significativos en términos de transparencia registral, ya que es necesario inscribir el fideicomiso en el registro correspondiente para que terceros tengan conocimiento de las facultades del fiduciario y la limitación temporal del dominio del propietario original.

5.2 Propiedad Común y dominio fiduciario

En el caso de la propiedad común, que es característica de los bienes que pertenecen en copropiedad a varios titulares, el impacto del dominio fiduciario se ve reflejado en la cesión de los derechos sobre el bien común a un fiduciario para fines específicos, sin que ello implique una alteración permanente de la propiedad común.

En el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, los bienes comunes, como los pasillos, ascensores o áreas recreativas, pueden ser objeto de un fideicomiso si así lo acuerdan los copropietarios.

En este sentido, la constitución de un fideicomiso sobre bienes comunes tiene implicancias particulares, ya que el fiduciario, al ser designado para administrar estos bienes comunes, debe actuar de acuerdo con los intereses de todos los copropietarios y conforme a la finalidad expresada en el acto constitutivo del Fideicomiso.

Por ejemplo, si un Fideicomiso se establece sobre un conjunto de bienes comunes de un edificio, el fiduciario tendrá que administrar esos bienes conforme a los fines establecidos en el acuerdo, que podrían ser la mejora o conservación de las áreas comunes.

En este escenario, el dominio fiduciario introduce una gestión temporal y restringida de los bienes comunes, sin que ello signifique la cesión total de los derechos de los copropietarios.

En otras palabras, el fideicomiso sobre bienes comunes no altera la titularidad compartida de los copropietarios, pero sí establece un marco administrativo distinto durante la vigencia del fideicomiso.

VI IMPLICANCIAS JURÍDICAS Y REGISTRALES

La titularidad dominial del bien pertenece a las personas naturales o jurídicas que aparecen inscritas en el Registro. No obstante, existen ciertos derechos no inscritos, puesto que se encuentran consignados en documentos privados que el titular mantiene en su poder.

Además de ello, no es posible registrar todos los derechos y obligaciones que recaen sobre la propiedad, por lo que, solo se inscriben aquellos actos inscribibles, que per sé que son relevantes para el Derecho y los terceros.

Como lo señala Escobar (2004), existe un problema existente en cuanto a la regulación del fideicomiso al momento de la constitución del denominado patrimonio autónomo. Como es evidente, señala el autor, el fideicomitente debe manifestar su voluntad con el fin de tener conocimiento de los derechos patrimoniales que ya no formarán parte de su esfera jurídica para pasar a un patrimonio autónomo fuera de él.

La Ley N° 26702, en su artículo 241 establece el concepto del Fideicomiso como una relación jurídica mediante el cual A (fideicomitente) transfiere bienes a B (fiduciario) con un fin en específico, bien a favor del primero o de un tercero.

Asimismo, como vimos, el artículo 2 del Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios establece un parecido concepto jurídico al señalar que es una relación jurídica por el cual el fideicomitente transfiere bienes al fiduciario con el fin de constituir un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario del fiduciario.

Por su lado, el artículo 246 de la Ley N° 26702 nos dice que la constitución del fideicomiso se perfecciona por contrato entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante instrumento privado o protocolizado notarialmente.

Para otorgar oponibilidad erga omnes, la norma señala el requerimiento de inscripción en Registros Públicos conforme lo establece el artículo 114 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; que establece que el asiento de inscripción de la transferencia fiduciaria se dará en mérito de Escritura Pública o formulario registral.

Así mismo, el artículo 308 y 309 de la Ley de Mercado de Valores expresa que el acto constitutivo del Fideicomiso de Titulación deberá constar en Escritura Pública, no siendo posible su modificación el previo consentimiento del fideicomisario, solo si por medio sea objeto de una oferta pública.

Mediante la Resolución N° 316-2008-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 007-2008-SUNARP/SN el cual establece los lineamientos de la inscripción Registral de esta figura jurídica.

En ella, se establece expresamente que, si bien la transferencia de los bienes en el Fideicomiso no es propiedad, conforme al artículo 923 del Código Civil, ello no significa que el dominio fiduciario no sea un derecho real a favor del fiduciario.

El principio de publicidad registral constituye un eje fundamental para la seguridad jurídica, especialmente en actos como la constitución de un fideicomiso sobre bienes sujetos a propiedad exclusiva o común.

La inscripción asegura su oponibilidad frente a terceros, cumpliendo con el objetivo de otorgar transparencia y previsibilidad al tráfico jurídico. De esta manera, e acto no solo legitima las facultades del fiduciario en relación con los bienes transferidos, sino que, además, protege los derechos del titular y de los terceros.

En el caso de la propiedad exclusiva, el propietario individual tiene plena capacidad para decidir unilateralmente sobre la transferencia del bien en un Fideicomiso. Sin embargo, en la propiedad común, donde coexisten derechos compartidos sobre un mismo bien, la gestión colectiva adquiere un rol preponderante.

Conforme al artículo 970 del Código Civil, los actos que impliquen disposición de bienes comunes requieren del acuerdo de la mayoría. Este requisito asegura que el destino de los bienes compartidos responda al interés colectivo de los copropietarios y no solo al del titular.

Además, la inscripción del fideicomiso en el Registro cumple una función esencial al definir los límites y alcances del fiduciario, quien actúa como administrador de los bienes. Según la doctrina, es esencial la claridad en la titularidad y administración de los bienes mediante la publicidad registral, puesto que fomenta la seguridad jurídica.

Finalmente, la administración fiduciaria de bienes comunes bajo un Régimen que exige consenso mayoritario, como el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, representa un equilibrio entre los derechos individuales y los intereses colectivos.

Este esquema respalda la figura jurídica del fideicomiso y refuerza la confianza de los beneficiarios y terceros, quienes finalmente encontrarán en la inscripción registral un instrumento esencial para su seguridad jurídica al otorgar legalidad y legitimidad del acto fiduciario.

VII CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Es importante señalar que el dominio fiduciario se distingue del derecho de propiedad por ser un derecho real temporal y limitado, destinado a cumplir fines específicos determinados en el fideicomiso, mientras que, por su lado, el derecho de propiedad permite un control pleno del propietario sobre el bien, salvo las limitaciones impuestas por la ley.

La inscripción del fideicomiso en los Registros Públicos es esencial para garantizar la oponibilidad frente a terceros. Ello legitima las facultades del fiduciario y proporciona seguridad jurídica tanto a los fideicomitentes como a los beneficiarios y terceros.

La figura del fideicomiso facilita una administración más eficiente del patrimonio fideicometido, protegiéndolo de los acreedores del fideicomitente, fiduciario o fideicomisario, y permitiendo su uso para objetivos específicos sin alterar la titularidad del bien.

El fiduciario, como titular del dominio fiduciario, actúa con facultades específicas de administración y disposición del bien, pero estas están condicionadas a la finalidad del

fideicomiso y son temporales. Esto lo diferencia del propietario, quien goza de mayor libertad sobre su bien, siempre dentro de los límites legales.

BIBLIOGRAFÍA

Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad. Themis.

Rodríguez, A. (1990). Contratos bancarios. Su significación en América Latina. Felaban.

Scott, A. (1922). The trust as and instrument of Law reform. Yale Law Journal.

Chico y Ortiz, J. (1972). La calificación registral: Problemas”. Revista Critica de Derecho Inmobiliario.

Corzo, R. (1997). El fideicomiso. Alcances, alternativas y perspectivas. Themis.

Delgado, A. (1998). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. Ius Et Veritas.

De la Flor Matos, M. (1999) El fideicomiso – Modalidades y Tratamiento legislativo en el Perú. PUCP.

Echecopar, J. (2010). Dominio fiduciario vs. Derecho de propiedad. Enfoque Derecho.

Escobar, F. (2004). Breve ensayo sobre el dominio fiduciario en el sistema jurídico peruano. Themis.

Mendoza, G. (2016). Algunos apuntes sobre la calificación del fideicomiso en garantía. Enfoque Derecho.

Mendoza, G. (2015). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus contornos constitucionales.

Mejorada, M. (s/f). La Propiedad y el Bien Común.

Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. Gaceta Civil & Procesal Civil.

