



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR****Lima, 08 de setiembre del 2023**

APELANTE : **ALFREDO PAINO SCARPATI,**
Notario de Lima.

TÍTULO : N° 1600369 del 5/6/2023.

RECURSO : Escrito presentado el 26/6/2023.

REGISTRO : Registro de Predios de Lima.

ACTO (s) : Elección de Junta Directiva.

SUMILLA :

FACULTADES DEL FIDUCIARIO EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El fiduciario se encuentra legitimado para ejercer los derechos y atribuciones que le corresponden al propietario de las secciones de propiedad exclusiva en la Junta de Propietarios, salvo que se hubiera establecido expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso que serían ejercidos por el fideicomitente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la junta directiva de la junta de propietarios que corresponde al edificio ubicado en la Avenida Universitaria N° 2001-2005-2011 y Calle Los Tulipanes N° 104, Urbanización Pando – Octava Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima cuyas zonas comunes se encuentran inscritas en la partida electrónica N° 13162962 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Copia del acta de sesión de junta de propietarios del edificio Modo del 18/4/2023, certificada por notario de Lima Manuel Alfredo Paino Scarpati, el 12/5/2023.
- Declaración jurada suscrita por Valerie Petit Bernaola, representante legal de Inmobiliaria San diego de Alcalá S.A.C., con firma certificada por notario de Lima Manuel Alfredo Paino Scarpati, el 1/6/2023.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

- Con reingreso del 12/6/2023 se presentó escrito subsanatorio suscrito por notario Paul Jhon Hinojosa Carrillo en reemplazo del notario Alfredo Paino Scarpati.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima, Emelina Nelly Alarcón Cama, denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

“Señor(es)

TACHA SUSTANTIVA

De conformidad con el artículo 42° inciso b) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se formula TACHA SUSTANTIVA al presente título, por los fundamentos que se detallan a continuación:

1. Reingresado el presente título y visto el escrito adjunto, debemos señalar que existe obstáculo con la partida registral, toda vez que se advierte que diversas unidades que conforman el Edificio "Modo", inclusive las unidades de las personas que fueron elegidas como parte de la junta directiva, han constituido Fideicomiso en favor de la Fiduciaria, quien a la fecha ostenta la calidad de Fiduciario, por ende, la administración del patrimonio fideicometido compuesto precisamente por las unidades inmobiliarias que integran el referido edificio. Es así que se desprende del contrato de fideicomiso inscrito y sus adhesiones que los bienes en fideicomiso son las unidades inmobiliarias y sus porcentajes de participación sobre las áreas comunes. En este sentido, si bien, existen a la fecha propietarios individuales por cada unidad inmobiliaria, sin embargo, éstos se constituyen como fideicomitentes (ostentando el único atributo de ser propietarios con el derecho de disfrute del bien, mas no de administración), entregando las facultades de administración, disposición y reivindicación en manos de la FIDUCIARIA, respecto del patrimonio fideicometido (unidades inmobiliarias). Dicho esto, es la Fiduciaria, quien tiene las facultades de administración y disposición fiduciaria de los bienes, por lo que los propietarios no pueden elegir a una Directiva de Junta de propietarios, ya que no cuentan con facultades de administración sobre el bien, más aún si los cargos elegidos recaen sobre personas que han transferido su dominio fiduciario de las respectivas unidades. Por lo que no podrá existir un régimen que mantenga dos administraciones paralelas, pudiendo generar conflictos dentro del contrato de fideicomiso administrado por la Fiduciaria S.A.

2. Por lo expuesto se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título por existir obstáculo en la partida registral y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 42° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

3. Se sustenta la presente tacha en lo dispuesto en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone que los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, además de indicar que la calificación comprende entre otros,



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

la verificación de obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales.

Base Legal: Numeral V del Título Preliminar, artículos 31° y 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011° del Código Civil; Ley N° 27157; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El Registrador desconoce la voluntad de los propietarios de elegir a un Presidente de la Junta de Propietarios y señala que aquellos que han sido elegidos como Presidente y Vicepresidente de la Junta de Propietarios han perdido su derecho de propiedad. El Registrador desconoce por completo y hace caso omiso a la voluntad de las partes contenida en el Contrato de Fideicomiso y desconoce las normas que regulan la figura jurídica del fideicomiso.
- Las normas que regulan el fideicomiso son las contenidas en la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y en el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado por Resolución SBS N° 1010-99. Su inscripción registral se encuentra regulada en la Resolución N° 316-2008-SUNARP-SN del 25/11/2008 que aprobó la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN
- El artículo 241 de la Ley N° 26702 define al fideicomiso como una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario. Agrega dicho artículo que el patrimonio fideicometido es distinto al patrimonio del fiduciario, del fideicomitente, o del fideicomisario y en su caso, del destinatario de los bienes remanentes.
- Con relación al dominio fiduciario, el artículo 252 de la Ley N° 26702 refiere que el fiduciario ejerce sobre el patrimonio fideicometido, “dominio fiduciario”, el mismo que le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido, las mismas que son ejercidas con arreglo a la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo.
- Conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso, es una condición del fiduciario que los fideicomitentes estén representados por el Presidente de la Junta de Propietarios, por esa razón es que los propietarios requieren que se inscriba la elección del Presidente de la Junta Directiva.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Registro de Predios

Partida matriz:

Partida 13162962 del Registro de Predios de Lima (Matriz)

En esta partida obra inscrito el inmueble ubicado en los lotes 11 y 12 de la manzana A-4 de la avenida Universitaria 2001-2005-2011 y calle Los Tulipanes 104, de la octava etapa de la urbanización Pando, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 se registró el dominio de la Inmobiliaria San Diego de Alcalá S.A.C., en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietaria, según consta de la escritura pública del 5/8/2016 otorgada ante notario de Lima Hugo Oswaldo Echevarría Arellano en reemplazo de Francisco Banda González.

En el asiento C00004 se registró el dominio fiduciario de La Fiduciaria S.A. en virtud de la transferencia efectuada por el fideicomitente Inmobiliaria San Diego de Alcalá S.A.C., según consta de la escritura pública del 5/1/2017 otorgada ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama. Título archivado N° 46626 del 6/1/2017.

En el asiento C00005 consta la primera modificación del fideicomiso inscrito en el asiento C00004 con la intervención del Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larrain Vial – Colliers II (Fibra LVC II) FI como fideicomisario, en la cual se incorporan los acuerdos modificatorios en las cláusulas quinta, décimo octava y primera cláusula adicional, e incluye la cuarta cláusula adicional, según consta de la escritura pública del 17/10/2018 otorgada ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama. Título archivado N° 2419399 del 25/10/2018.

En el asiento C00006 consta la modificación del fideicomiso en garantía que otorga La Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciario, Inmobiliaria San Diego de Alcalá S.A.C. en calidad de fideicomitente, Banco BBVA Perú en calidad de fideicomisario senior, Fondo de Inversiones en Bienes Raíces Larrain Vial – Colliers II (Fibra LVC II) FI en calidad de fideicomisario Junior, JL Vitteri Ingenieros S.A.C. en calidad de supervisor técnico y Jorge Carlos Parodi Chávez en calidad de depositario, cuyo objeto es modificar de manera integral el fideicomiso en garantía registrado en los asientos C00004 y C00005, según consta de la escritura pública del 10/7/2019 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati. Título archivado 1811532 del 2/8/2019.

En el asiento B00002 consta la declaratoria de fábrica correspondiente a la edificación efectuada sobre este inmueble distribuida en 3 sótanos y 20



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

pisos, contando con estacionamientos, depósitos y departamentos, según consta de la documentación que obra en el título archivado 2582463 del 30/12/2020.

En el asiento B00003, B00004 y B00005 consta la numeración, reglamento interno y junta de propietarios, respectivamente, registrada sobre el predio submateria.

En las págs. 30 a la 37 consta la independización de los departamentos.

En el asiento B00006 consta que, como consecuencia de las independizaciones, el inmueble quedó reducido a las zonas comunes que ahí se detallan.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

-¿El fiduciario se encuentra legitimado para ejercer los derechos y atribuciones que le corresponden al propietario de las secciones de propiedad exclusiva en la Junta de Propietarios?

VI. ANÁLISIS

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común¹ es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con áreas de propiedad común². Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una comunidad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

¹ Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, norma última que lo define en su artículo 129 como aquel "(...) régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común".

² En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios, entre otros.

Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no sólo sea mediante un acto específico de constitución (acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de un edificio en el que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas³.

2. Actualmente, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000, cuyo Texto Único Ordenado o T.U.O. fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁴.

El régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común regulado en la Ley N° 27157 y su Reglamento, comprende: a) el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, y b) el régimen de independización y copropiedad⁵.

En uno u otro régimen al existir zonas de dominio exclusivo y zonas comunes debe la edificación contar con Reglamento Interno que constituye el conjunto de normas que vincula estas zonas y en el cual se establece la constitución del régimen, regulando así las relaciones internas de los propietarios de las secciones de dominio exclusivo de la edificación, estableciendo el régimen de limitaciones, facultades y obligaciones de los propietarios.

3. De conformidad con el artículo 47 de la Ley N° 27157 y el artículo 145 del TUO del Reglamento de la citada ley, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, la Junta de Propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno y está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación y

³ Como señala A. Ventura-Traveset y González la Propiedad Horizontal "(...) surgirá automáticamente y necesariamente (aquí no cabe la autonomía de la voluntad) siempre que se dé esa pluralidad de propietarios, mediante la enajenación por cualquiera de los modos establecidos en la legislación civil de alguno de los pisos o locales del inmueble (...), y ello con independencia de que previamente se haya formalizado o no el título constitutivo". Derecho de Propiedad Horizontal. Quinta edición. Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, págs. 22-23.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019.

⁵ Este desarrollo se encuentra en la Resolución N° 446-2005-SUNARP-TR-L del 27/7/2005 y N° 1107-2013-SUNARP-TR-L del 9/7/2013.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

tiene la representación conjunta de éstos, la que resulta necesaria para la administración de la edificación.

La junta de propietarios está así constituida por los propietarios de una edificación, pudiendo inclusive ser un único propietario, el que además podrá otorgar Reglamento Interno en el que deberá constar el régimen al cual se acoge; sin embargo, cuando las unidades de propiedad exclusiva que conforman la edificación pertenezcan a más de un propietario, es decir exista una pluralidad de propietarios, éstos necesitan de un representante para que ejerza la dirección de la edificación.

4. En efecto, el artículo 145 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA establece lo siguiente:

“Artículo 145.- Constitución de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

(...).

La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala.

(...)”.

(El resaltado es nuestro)

Como podemos apreciar, la junta de propietarios se constituye de pleno derecho al otorgarse el reglamento interno, existiendo la obligación de designar al presidente de la junta cuando existe una pluralidad de propietarios al momento de registrarse, y su inscripción se efectúa en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La finalidad del nombramiento de un presidente es que este ejerza la representación de la junta de propietarios frente a los terceros y a efectos internos - esto es, entre los mismos propietarios - para que realice -entre otros actos- las convocatorias a la junta de propietarios y demás actos necesarios para su adecuado funcionamiento.

Así, el nombramiento de un presidente que ejerza la representación de la junta es una necesidad para el funcionamiento de la junta cuando ésta se encuentre conformada por una pluralidad de personas; y, por tanto, es obligatorio su nombramiento cuando se constituya la junta.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

En ese sentido, podemos concluir que para inscribir la modificación del reglamento interno también resultará imprescindible que se designe al presidente de la junta de propietarios cuando existe pluralidad de propietarios.

5. Ahora bien, el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

“Artículo 87.- Inscripción de junta de propietarios

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, **la designación del Presidente** y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la junta directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado **con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.**

(...)”.

(Lo resaltado es nuestro)

Conforme a la norma transcrita, la designación del presidente (o, en su caso, de la junta directiva) efectuada con posterioridad al acto de constitución de la junta de propietarios, se inscribirá en mérito a la copia certificada del acta de la junta de propietarios en la que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el reglamento interno.

6. En el caso que nos convoca, se solicitó la inscripción de la junta directiva de la junta de propietarios que corresponde al edificio ubicado en la Avenida Universitaria N° 2001-2005-2011 y Calle Los Tulipanes N° 104, Urbanización Pando – Octava Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima cuyas zonas comunes se encuentran inscritas en la partida electrónica N° 13162962 del Registro de Predios de Lima.

La registradora denegó la inscripción señalando que, existe obstáculo con la partida registral, toda vez que se advierte que diversas unidades que conforman el Edificio "Modo", inclusive las unidades de las personas que fueron elegidas como parte de la junta directiva, han constituido Fideicomiso en favor de la Fiduciaria, quien a la fecha ostenta la calidad de Fiduciario, por ende, la administración del patrimonio fideicometido compuesto precisamente por las unidades inmobiliarias que integran el referido edificio. Es así que se desprende del contrato de fideicomiso inscrito y sus adhesiones que los bienes en fideicomiso son las unidades inmobiliarias y sus porcentajes de participación sobre las áreas comunes.

Agrega que, si bien existen a la fecha propietarios individuales por cada unidad inmobiliaria, sin embargo, éstos se constituyen como fideicomitentes (ostentando el único atributo de ser propietarios con el derecho de disfrute del bien, mas no de administración), entregando las facultades de administración, disposición y reivindicación en manos de la FIDUCIARIA, respecto del patrimonio fideicometido (unidades



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

inmobiliarias). Dicho esto, es la Fiduciaria, quien tiene las facultades de administración y disposición fiduciaria de los bienes, por lo que los propietarios no pueden elegir a una Directiva de Junta de propietarios, ya que no cuentan con facultades de administración sobre el bien, más aún si los cargos elegidos recaen sobre personas que han transferido su dominio fiduciario de las respectivas unidades. Por lo que no podrá existir un régimen que mantenga dos administraciones paralelas, pudiendo generar conflictos dentro del contrato de fideicomiso administrado por la Fiduciaria S.A.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción rogada.

7. Como puede verse, los aspectos cuestionados por la registradora se encuentran ligados con los fideicomisos a los que están sometidos varias de las unidades inmobiliarias integrantes de la edificación inscrita en la partida electrónica N° 13162962 que, como ya se refirió en el rubro IV (Antecedente registral) de la presente Resolución, está sujeta al reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común inscrito en el asiento B00004.

Sobre el particular cabe tener presente que las normas que regulan al fideicomiso son las contenidas en la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y en el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado por Resolución SBS N° 1010-99. Su inscripción se encuentra regulada en la Resolución N° 316-2008-SUNARP-SN del 25/11/2008 que aprobó la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN.

8. El artículo 241 de la Ley N° 26702 define al fideicomiso como una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario.

Agrega dicho artículo que el patrimonio fideicometido es distinto al patrimonio del fiduciario, del fideicomitente, o del fideicomisario y en su caso, del destinatario de los bienes remanentes.

De la definición brindada por el legislador puede señalarse lo siguiente respecto al fideicomiso:

- Importa una relación jurídica,
- Hay transferencia de bienes,



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

- Se produce la constitución de un patrimonio fideicometido, el cual es autónomo y distinto a cualquier otro patrimonio de las partes involucradas,
- Surge el dominio fiduciario,
- La afectación es para el cumplimiento de un fin.

9. Con relación al dominio fiduciario, el artículo 252 de la Ley N° 26702 refiere que el fiduciario ejerce sobre el patrimonio fideicometido, dominio fiduciario, el mismo que le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido, las mismas que son ejercidas con arreglo a la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo.

Dependiendo de la naturaleza del fideicomiso, el fideicomitente y sus causahabientes son titulares de un derecho de crédito personal contra el patrimonio fiduciario.

La empresa fiduciaria sólo puede disponer de los bienes fideicometidos con arreglo a las estipulaciones contenidas en el instrumento constitutivo. Los actos de disposición que efectúe en contravención de lo pactado son anulables, si el adquirente no actuó de buena fe, salvo el caso de que la transferencia se hubiese efectuado en una bolsa de valores. La acción puede ser interpuesta por cualquiera de los fideicomisarios, el fideicomitente y aún por la propia empresa fiduciaria.

El artículo 273 de la Ley agrega que la empresa fiduciaria debe llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicometido, pues se trata de un patrimonio autónomo.

10. El dominio fiduciario es definido por el artículo 4 de la Resolución SBS N° 1010-99 como el derecho temporal que otorga al fiduciario las facultades necesarias sobre el patrimonio fideicometido, para el cumplimiento del fin o fines del fideicomiso, con las limitaciones establecidas en el acto constitutivo, según lo señalado en el artículo 252 de la Ley N° 26702. El dominio fiduciario se ejerce desde la transferencia de los bienes objeto del fideicomiso, salvo disposición contraria establecida en el acto constitutivo, hasta el término del fideicomiso.

Conforme a dicha definición puede señalarse que el dominio fiduciario tiene, entre otras, las siguientes características: a) Es un derecho temporal; b) Confiere facultades de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido; c) Se ejerce de acuerdo con la finalidad para la que fue constituido y con observancias de las limitaciones que se hubieran establecido en el acto constitutivo.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, puede señalarse que el dominio fiduciario es un dominio imperfecto⁶ que se ejerce sobre un patrimonio separado, escindido, que confiere facultades de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido. Si bien es un derecho exclusivo, es temporal y no es absoluto porque cumple una finalidad específica establecida en el contrato.

11. La doctrina coadyuva al conocimiento de un derecho tan complejo como el que tratamos, así tenemos que Javier Echeopar Sabogal citando a Lazo Navarro⁷ manifiesta, que el dominio fiduciario permite a su titular ejercer aquellos atributos de la propiedad que en el acto constitutivo expresamente se le atribuyen con el fin de lograr un objetivo en beneficio del fideicomisario. Asimismo, Echeopar señala que no se trata pues de una transferencia de propiedad, sino de una cesión de ciertos atributos inherentes a este derecho real con el exclusivo fin de satisfacer lo dispuesto por el fideicomitente. En ese sentido, el fiduciario goza de facultades sobre los activos que conforman el patrimonio fideicometido, pero en ningún caso pueden ser equiparadas a la propiedad.

Siguiendo la línea de un sector de la doctrina⁸, dicho autor establece las siguientes diferencias entre el dominio fiduciario y la propiedad:

- Vigencia: las facultades del fiduciario están limitadas temporalmente por la vigencia del fideicomiso mientras que las facultades del propietario no lo están.
- Contenido: el fiduciario no puede destruir los bienes mientras que el propietario sí.
- Finalidad: las facultades del fiduciario se ejercen para obtener una finalidad precisa establecida en el acto constitutivo, mientras que el propietario puede buscar cualquier finalidad no prohibida por ley.

De esta manera, señala que, al no cederse la propiedad, esta se mantiene en cabeza del fideicomitente con un contenido de facultades residual. Es

⁶ Según explica KIPER, Claudio. Manual de derechos reales. Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2016, pág. 211: “El dominio cuando es perpetuo se llama “perfecto”, y se lo denomina “imperfecto” cuando no cumple esta condición porque debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición o si estuviere gravado respecto de terceros con un derecho real”; luego, el autor citado prosigue señalando que: “El dominio fiduciario es una especie del género dominio imperfecto” (Ob. Cit., pág. 219).

⁷ Echeopar Sabogal, Javier. Dominio Fiduciario vs. Derecho de Propiedad. <http://enfoquederecho.com/mercantil/dominio-fiduciario-vs-derecho-de-propiedad/> Al pie: LAZO NAVARRO, Jorge. Una visión general sobre la titulación de activos en el Perú. En: Themis N° 54. Lima, 2007, pág.183.

⁸ ESCOBAR ROZAS, Freddy. Breve ensayo sobre el dominio fiduciario en el sistema jurídico. En: http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1013&context=freddy_escobar



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

decir, el fideicomitente, al no ceder la propiedad sino el dominio fiduciario, la mantiene, pero con las limitaciones establecidas en el acto constitutivo⁹.

12. En esa línea, esta instancia en anteriores pronunciamientos¹⁰ ha señalado que, es el fiduciario el legitimado para ejercer los derechos y atribuciones que le corresponden al propietario de las secciones de propiedad exclusiva en la Junta de Propietarios, salvo que se hubiera establecido expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso que serían ejercidos por el fideicomitente.

En ese sentido, revisada el acta de junta de propietarios del 18/4/2023, podemos apreciar que se reunieron en segunda convocatoria diversos propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, y si bien es cierto, varios de los departamentos se encuentran bajo el dominio fiduciario de La Fiduciaria S.A., también se puede apreciar que Inmobiliaria San Diego de Alcala S.A.C., ostenta el dominio absoluto respecto de los departamentos 102, 103, 202, 204, 205, 209, 210, 302, 304, 305, 310, 402, 404, 405, 409, 410, 502, 504, 508, 602, 604, 704, 705, 708, 710, 804, 904, 910, 1005, 1009, 1210, 1302, 1305, 1404, 1410, 1504, 15.05, 1602, 1605, 1702, 1705, 1710, 1802, 1804, 1809, 1810, 1902, 1904, 1905, 1909, 1910, 2002, 2004, 2008, **cuyos porcentajes de participación sumados dan en total 32.1419%** (se deja constancia que sobre el departamento 1110 se encuentra inscrito el dominio fiduciario de La Fiduciaria S.A., por lo tanto, no se considera en la sumatoria del porcentaje de participación de los predios de propiedad de Inmobiliaria San Diego de Alcala S.A.C., como erróneamente se ha considerado en el acta en mención).

Por lo tanto, con el porcentaje de participación del propietario Inmobiliaria San Diego de Alcala S.A.C. es suficiente para que se instale válidamente la junta y se apruebe la elección de la junta directiva, no siendo necesario contabilizar los porcentajes de participación de los departamentos donde La Fiduciaria S.A. ostenta el dominio fiduciario.

13. Sin perjuicio de lo señalado, sí resulta relevante en la calificación del acuerdo de junta de propietarios, el hecho que se haya elegido como presidente a Michelle Moldauer Magill, propietaria del departamento 1409 y como vicepresidente a Jose Antonio Unda Hinojosa, propietario del departamento 510, debido a que sobre dichos departamentos consta registrado el dominio fiduciario a favor de La Fiduciaria S.A., es decir, conforme a lo señalado en los considerandos que anteceden, el fiduciario es el legitimado para ejercer los derechos y atribuciones que le corresponden al propietario de las secciones de propiedad exclusiva en la Junta de Propietarios.

⁹ Este conjunto de facultades residuales es similar a la nuda propiedad efecto de la constitución de un usufructo, pero con la gran diferencia de que el dominio fiduciario no es un derecho real.

¹⁰ Resolución N°3267-2023-SUNARP-TR del 1/8/2023.



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

Por lo tanto, Michelle Moldauer Magill y Jose Antonio Unda Hinojosa no podrían ser elegidos como presidente y vicepresidente, respectivamente, salvo que se hubiera establecido expresamente en el acto constitutivo del fideicomiso que dichas atribuciones podrán ser ejercidas por el fideicomitente.

En tal sentido, puede suceder que en el acto constitutivo del fideicomiso se haya establecido que el fideicomitente ejercerá alguna facultad de administración sobre los bienes.

Al respecto, conforme a lo señalado en los asientos C00004 de las partidas correspondientes a los departamentos 1409 y 510 (partidas 14674679 y 14674569, respectivamente), figura que el fideicomiso se inscribió en mérito a la adhesión al contrato de fideicomiso celebrado por escritura pública del 30/9/2019 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

14. Así tenemos que, revisado los respectivos títulos archivados que generaron la inscripción de los mencionados asientos C00004, consta la escritura pública de Fideicomiso en Garantía del 30/9/2019, a la cual se adhieren los propietarios de los departamentos 1409 y 510, en cuyas cláusulas se señala lo siguiente:

“(...)”

CUARTA.

OBJETO DEL CONTRATO.

4.1 EL OBJETO DEL CONTRATO ES LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO CON CARÁCTER IRREVOCABLE, PARA LO CUAL EL FIDEICOMITENTE – DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 241° DE LA LEY DE BANCOS –, **TRANSFIERE EN DOMINIO FIDUCIARIO A LA FIDUCIARIA LOS INMUEBLES Y SUS RESPECTIVOS PORCENTAJES DE ÁREAS COMUNES AL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE TRANSFERENCIA**, ASI COMO TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LES CORRESPONDA A ESTOS CONFORME CON EL CONTRATO, CON LA FINALIDAD DE QUE LA FIDUCIARIA ADMINISTRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO DE ACUERDO A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO.

(...)”

QUINTA.

DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DEL FIDEICOMISARIO.

(...)”

5.4 COMO CONSECUENCIA DE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO QUE SE PRODUCE EN VIRTUD DEL CONTRATO – SALVO POR AQUELLO PREVISTO EN EL MISMO –, EL CONTRATO DE USUFRUCTO Y EN CASO CORRESPONDA, EL RESPECTIVO CRÉDITO HIPOTECARIO; EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO – FIDEICOMITENTE OPERADOR ESTARÁN IMPOSIBILITADOS DE EFECTUAR ACTOS DE DISPOSICIÓN, ENAJENAR, GRAVAR, CONSTITUIR GARANTÍAS REALES, COMPROMETER Y – EN GENERAL – AFECTAR EN MODO ALGUNO LOS BIENES FIDEICOMETIDOS, SIN LA AUTORIZACIÓN PREVIA Y PARTICIPACIÓN DE LA FIDUCIARIA.

(...)”



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

SEXTA.

TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO.

(...).

6.3 LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO QUE REALIZA EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMITENTE OPERADOR A FAVOR DE LA FIDUCIARIA, INCLUYE TODO AQUELLO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA A LOS BIENES FIDEICOMETIDOS; POR LO QUE, **DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y/O DE LA VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA TRANSFERENCIA, LA FIDUCIARIA ES QUIEN TENDRÁ LA CALIDAD DE TITULAR DEL DOMINIO FIDUCIARIO SOBRE LOS MISMOS, CON PLENO DERECHO DE ADMINISTRACIÓN, USO, DISPOSICIÓN Y REIVINDICACIÓN,** DENTRO DE LOS ALCANCES Y LÍMITES SEÑALADOS EN EL CONTRATO Y LAS LEYES APLICABLES.

6.4 LA FIDUCIARIA MANIFIESTA SU ACEPTACIÓN EN ASUMIR EL DOMINIO FIDUCIARIO Y EJERCER TODOS LOS ACTOS NECESARIOS SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO PARA CUMPLIR LA FINALIDAD DEL CONTRATO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO, EN ESPECIAL, LAS FACULTADES DE DISPOSICION Y ENAJENACION DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS. CONFORME CON Y EN LOS SUPUESTOS ESTABLECIDOS EN LA CLAUSULA VIGESIMO PRIMERA DEL CONTRATO, LA FIDUCIARIA DEBERÁ EJERCER LA REPRESENTACIÓN Y DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, A SOLICITUD ESCRITA DEL FIDEICOMISARIO Y/O EL FIDEICOMITENTE, EN CUANTO CORRESPONDA. (...).

SETIMA.

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

LAS PARTES ACUERDAN DELIMITAR DIVERSOS ASPECTOS VINCULADOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, TAL COMO SE SEÑALA A CONTINUACIÓN:

7.1 INMUEBLES

7.1.1 **EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO, LA FIDUCIARIA MANTENDRÁ EL DOMINIO FIDUCIARIO SOBRE LOS INMUEBLES TRANSFERIDOS EN DOMINIO FIDUCIARIO EN BENEFICIO DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, CON PLENO DERECHO DE ADMINISTRACIÓN, USO, DISPOSICIÓN Y REIVINDICACIÓN,** DENTRO DE LOS ALCANCES Y LÍMITES SEÑALADOS EN EL CONTRATO, SIN PERJUICIO QUE EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL NUMERALES 6.6 DE LA CLÁUSULA SEXTA, **EL FIDEICOMITENTE SE ENCUENTRA LEGITIMADO, A TÍTULO GRATUITO, PARA OSTENTAR LA POSESIÓN LEGÍTIMA E INMEDIATA DE LOS INMUEBLES, PUDIENDO EXPLOTAR ECONÓMICAMENTE DICHOS BIENES,** LO CUAL INCLUYE QUE ESTE PUEDA Y EFECTO HAYA OTORGADO EL USUFRUCTO Y LA POSESIÓN DE LOS MISMOS EN BENEFICIO DEL FIDEICOMISARIO O LA PERSONA QUE ESTE EVENTUALMENTE DESIGNE EN CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE USUFRUCTO. DE ESTE MODO LA DISPOSICIÓN O ENTREGA DE LOS INMUEBLES POR EL FIDEICOMITENTE BAJO CUALQUIER OTRO TÍTULO A TERCEROS QUE IMPLIQUE SU ENTREGA DE POSESIÓN U OTORGAMIENTO DE ALGÚN TÍTULO DISTINTO AL RELACIONADO CON LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE USUFRUCTO PODRÁ SER CONSIDERADA POR EL FIDEICOMISARIO COMO UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO POR EL FIDEICOMISARIO.

(...)"

(Resaltado y subrayado agregado)



RESOLUCIÓN No. - 3871 -2023-SUNARP-TR

De lo transcrito podemos advertir que el titular del dominio fiduciario tiene pleno derechos de administración, uso, disposición y reivindicación sobre las unidades inmobiliarias que constituyen el patrimonio fideicometido; en contrapartida, el fideicomitente no puede ejercer dichos actos en los bienes sometidos a fideicomiso.

15. En ese sentido, para poder concluir que el fideicomitente se encuentra legitimado para ejercer los derechos y atribuciones que le corresponden al propietario de las secciones de propiedad exclusiva en la Junta de Propietarios (entre los cuales se encuentra la de poder ser elegido como miembro de la directiva), se requeriría que así se hubiera pactado expresamente.

No obstante, esta instancia considera que dicho defecto puede ser subsanado si se presenta autorización de parte de La Fiduciaria S.A., donde manifieste su conformidad con la elección de Michelle Moldauer Magill y Jose Antonio Unda Hinojosa como presidente y vicepresidente, respectivamente.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva y señalar que el título adolece del defecto advertido en el presente considerando.**

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N°3267-2023-SUNARP-TR del 1/8/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **y DISPONER** su observación, conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

Ev.