



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 316-2008-SUNARP-SN

Lima, 25 NOV. 2008

VISTO:

El proyecto de Directiva que regula la inscripción de Fideicomisos, presentado al Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos por la Comisión designada por Resolución N° 305-2006-SUNARP-SN, del 10 de octubre de 2006; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, regula el Fideicomiso, estipulando que es 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;

Que, se ha advertido en sede Registral discrepancias de criterios en la calificación de tal acto, así como vacíos normativos que requieren ser contemplados y regulados adecuadamente;

Que, por Resoluciones N° 001-2008-SUNARP/SN, N° 090-2008-SUNARP/SN, y N° 106-2008-SUNARP-SN, se conformó una Comisión, integrada por representantes de diversas instituciones, encargada de evaluar la problemática relacionada con la inscripción del fideicomiso y proponer las acciones que resulten pertinentes para la unificación de criterios o las modificaciones normativas necesarias; la cual ha presentado el Proyecto de Directiva citado en el visto;

Que, es atribución de la SUNARP normar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 3 de su Estatuto, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión N° 239 de fecha 29 de Setiembre de 2008, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12° del Estatuto de la SUNARP, acordó por unanimidad aprobar la Directiva que regula la inscripción del Fideicomiso;

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP



Estando a lo acordado y de conformidad con lo dispuesto en el literal I) y v) del artículo 7° del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN, que regula la inscripción de Fideicomisos, que consta de 02 Capítulos, 13 artículos, y 02 Disposiciones Transitorias, la cual forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- La Directiva citada en el artículo precedente entrará en vigencia al día siguiente de publicada la presente Resolución en el diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



[Handwritten signature]
.....
Marta D. Cambursano Garagorri
Superintendente Nacional
de los Registros Públicos

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

DIRECTIVA N° 007-2008-SUNARP-SN

NORMAS QUE REGULAN LA INSCRIPCIÓN DE FIDEICOMISOS

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

El Fideicomiso se encuentra regulado en el Subcapítulo II, Título III, Sección Segunda de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (en adelante la "Ley de Bancos") en cuyo artículo 241° se estipula que es 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.

Partiendo de la definición mencionada diremos que, son susceptibles de ser transferidos en fideicomiso toda clase de bienes muebles, inmuebles, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros; y que la transferencia de los mismos se realiza a favor del fiduciario no en propiedad, absoluta y plena, sino en dominio fiduciario, que importa una cesión de dominio condicionada a una finalidad específica: que el fiduciario utilice o administre el patrimonio fideicometido para los fines o conforme al destino previsto en el instrumento constitutivo.

La precisión de la naturaleza de la transferencia que opera en virtud del fideicomiso es de extrema relevancia en sede registral, tanto porque se ha advertido discrepancias al respecto en la calificación registral, como por que ello permitirá ubicar adecuadamente, en la estructura de la partida registral, los correspondientes asientos de inscripción.

Respecto al primer punto, ya mencionamos que la transferencia de los bienes en fideicomiso no es en propiedad, al menos no en los términos previstos en el artículo 923° del Código Civil¹, sino en dominio fiduciario. Sin embargo, tal dominio fiduciario viene a constituir un verdadero derecho real a favor del fiduciario, quien lo mantiene en tanto no sea declarado nulo o en tanto no haya culminado el fideicomiso. En ese sentido, corresponde asumir en sede registral, que la transferencia de bienes en fideicomiso, opera como una cesión de dominio, y en virtud de ella el fiduciario está facultado a transferir, enajenar, constituir derechos y gravar los citados bienes.

Respecto al segundo punto: La información que se extiende en las partidas registrales de los registros jurídicos de bienes comprende, entre otros rubros, el de "títulos de dominio" así como el de "cargas y gravámenes". Tal organización en rubros, al interior de cada partida registral, fue adoptada conjuntamente con la adopción de la técnica de inscripción en Fichas de cartón, y ha sido mantenida con la nueva técnica de inscripción en partidas electrónicas; de

¹ Artículo 923: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

modo que los actos que se inscriben en determinada partida son consignados en secuencia ordinal, según el rubro al que correspondan.

Habiendo asumido, pues, que la transferencia en fideicomiso importa una transferencia de dominio, incluso en el caso de los Fideicomisos en Garantía, en los que se mantiene la naturaleza de la transferencia y tan solo varía la finalidad de la misma, su inscripción deberá efectuarse en el rubro "títulos de dominio" y no, como venía efectuándose hasta la fecha, en el rubro "cargas y gravámenes"; con la salvedad de los supuestos de transferencia en fideicomiso de créditos con garantías reales, los que se inscribirán en el rubro "cargas y gravámenes".

Consecuencia lógica de las asunciones antes detalladas viene a ser que no se admita en sede registral inscripciones de actos de disposición de los bienes integrantes del patrimonio fideicometido, efectuadas por persona distinta al fiduciario; ni la inscripción de embargos, medidas cautelares o cualquier otra medida judicial o administrativa, que tengan por finalidad cubrir obligaciones del fiduciario, del fideicomitente o de su causahabientes, o del fideicomisario, en los términos expresamente contemplados en el artículo 253º de la Ley de Bancos, salvo que se trate de medidas cautelares derivadas o vinculadas a la interposición de la acción de anulación de la transferencia fiduciaria según lo establecido en el artículo 245º de la Ley de Bancos.

Otro tema que requiere se adopte un criterio uniforme en sede registral, es el de la verificación del cumplimiento de los límites en las facultades de disposición que pudieran imponerse al Fiduciario en el acto constitutivo, toda vez que la actuación en el marco de esos límites es de difícil y hasta imposible verificación en sede registral, en la calificación de actos específicos de disposición que realice el Fiduciario sobre los bienes transferidos en Fideicomiso; por lo que corresponde asumir que para acreditar la actuación dentro de tales límites, bastará la declaración jurada con firma legalizada que el Fiduciario preste en ese sentido; y en correspondencia con tal asunción, precisar expresamente que el Registrador no será responsable en los casos de falsedad en la citada declaración jurada.

En ese mismo orden de ideas, se regulan una serie de lineamientos orientadores de la calificación registral, como los que pasamos a detallar:

- En los casos en que omita detallarse los bienes objeto del contrato, pero sí se especifique cual tiene la calidad de bien principal y que el resto constituyen accesorios del mismo, se inscribirá el fideicomiso con respecto al bien principal con el agregado de que comprende en forma genérica sus accesorios.
- No se exigirá la publicación de los avisos que dan cuenta de la celebración del fideicomiso, por cuanto este requisito solo permite el inicio del cómputo para efectos de la prescripción extintiva de la acción anulatoria.
- El fideicomiso es un acto jurídico que cumple una función económica de administración de bienes, por lo cual será posible que no se fije un

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

monto o valor del contrato. Atendiendo a ello el registrador lo liquidará como acto invalorado.

- No se exigirá la inscripción previa en la Central de Riesgos que lleva la Superintendencia de Banca y Seguros, por cuanto los Registros Jurídicos producen la misma oponibilidad que dicha Central.

Se regulan, adicionalmente a los supuestos antes detallados, una serie de lineamientos orientadores de la calificación registral, para el caso específico del Registro Mobiliario de Contratos, como los que pasamos a detallar:

- Podrá inscribirse el fideicomiso cuando se transfieran bienes muebles que no cuenten con un registro jurídico.
- No se inscribirá el fideicomiso sobre participaciones sociales, ya que este acto solo se inscribe en la partida registral correspondiente a la sociedad.

Finalmente, se contemplan una serie de disposiciones especiales, que orientan la calificación registral en el supuesto específico de los fideicomisos de Titulización.

2. OBJETO

Dictar las normas que regulan la inscripción de Fideicomisos.

3. ALCANCE

La SUNARP, sus Órganos Desconcentrados, así como las Oficinas Registrales que las conforman.

4. BASE LEGAL

- Código Civil.
- Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.
- Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria.
- TUO de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por D.S N° 093-2002-EF.
- Reglamento de los procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución N° 001-97-EF-94.10.
- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN.

5. CONTENIDO

CAPÍTULO I: SOBRE LOS FIDEICOMISOS EN GENERAL

ARTÍCULO 1.- NATURALEZA. INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO.

En virtud del fideicomiso el fideicomitente transfiere a favor del fiduciario el dominio fiduciario de un bien, o de un conjunto de bienes o derechos, para el cumplimiento de un fin determinado en beneficio del propio fideicomitente y/o de uno o más fideicomisarios.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

La transferencia de bienes en fideicomiso, incluso en el caso de los fideicomisos en garantía, se inscribe en el rubro "títulos de dominio" de las partidas registrales de los respectivos bienes.

No obstante, cuando se transfiera en fideicomiso créditos con garantías reales, la cesión de los derechos de acreedor sobre tales gravámenes, se inscribe en el rubro de "cargas y gravámenes".

ARTÍCULO 2.- EFECTOS REGISTRALES DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RUBRO "TÍTULOS DE DOMINIO"

La inscripción de la transferencia a favor del Fiduciario, en el rubro "títulos de dominio", importa que aquél tiene el poder de disposición para transferir, constituir derechos y gravar el mismo.

Luego de la citada inscripción, no procederá la inscripción de transferencias o gravámenes sobre el bien transferido en fideicomiso, efectuadas por el fideicomitente. Del mismo modo, tampoco procederá la inscripción de embargos o cualquier otra medida cautelar, salvo que se trate de medidas cautelares derivadas o vinculadas a la interposición de la acción de anulación de la transferencia fiduciaria.

La publicidad que expida el registrador o abogado-certificador, en estos casos, indicará el titular del dominio fiduciario y los datos del acto jurídico que origina su derecho.

ARTÍCULO 3.- TÍTULO INSCRIBIBLE

El fideicomiso, o sus modificaciones, se inscriben en mérito de documento privado con firmas legalizadas, con protocolización notarial, u otorgado por escritura pública, a criterio de las partes.

Independientemente del instrumento en el que se formalice el fideicomiso, la relación detallada de los bienes comprendidos en él puede consignarse en documento privado con firmas legalizadas.

Cuando se trate de inscribir la modificación del fideicomisario o fideicomitente, por haber cambiado el sujeto que ostentaba tal condición, bastará acreditar ante el Registro dicha modificación a través del título pertinente que dio mérito a ésta. La modificación, una vez inscrita, no altera en modo alguno el dominio fiduciario a favor del fiduciario ni la publicidad que se otorgue respecto de él.

ARTÍCULO 4.- REGLAS GENERALES DE CALIFICACIÓN

El registrador seguirá estas reglas en la calificación de los fideicomisos:

- a) En el acto constitutivo debe constar la descripción precisa de los bienes objeto del contrato, según su naturaleza. Sin embargo, cuando las partes convengan en transferir un bien principal con sus accesorios, pero sin indicarlos con detalle, entonces se procederá a realizar la inscripción del fideicomiso con respecto al bien principal con el agregado de que comprende en forma genérica sus accesorios.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

- b) No se exigirá la publicación de los avisos que dan cuenta de la celebración del fideicomiso.
- c) No se exigirá la inscripción previa del fideicomiso en la Central de Riesgos que lleva la Superintendencia de Banca y Seguros.
- d) No es obligatoria la intervención del fideicomisario en la celebración del contrato de fideicomiso.
- e) Se puede constituir fideicomiso sobre bienes afectados con cargas o gravámenes.
- f) La liquidación de derechos registrales corresponde a la de actos invalorados.

ARTÍCULO 5.- REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

Además de las reglas señaladas en el artículo anterior, el registrador del Registro Mobiliario de Contratos tendrá en cuenta las siguientes:

- a) Podrá inscribirse el fideicomiso cuando se transfieran bienes muebles que no cuenten con un registro jurídico específico. Cuando se trate de bienes muebles inscribibles en algún Registro Jurídico de Bienes, la transferencia por fideicomiso se inscribirá exclusivamente en él.
- b) Podrá inscribirse el fideicomiso que transfiera créditos, incluso cuando derive de contratos de arrendamiento financiero.
- c) No se inscribirá el fideicomiso sobre participaciones sociales, ya que tal acto se inscribe en la partida registral correspondiente a la sociedad.

ARTÍCULO 6.- ACTOS DE DISPOSICIÓN DEL FIDUCIARIO

Por la propia naturaleza del derecho adquirido, el fiduciario podrá disponer, constituir derechos o gravar los bienes recibidos en fideicomiso.

El fiduciario en un fideicomiso en garantía podrá transferir la propiedad de los bienes o celebrar cualquier acto de disposición.

Para la inscripción de los actos de disposición que realice el Fiduciario sobre los bienes transferidos en Fideicomiso, en los casos en los que en el acto constitutivo del mismo se haya establecido obligaciones o límites para ello, además del título correspondiente, bastará la declaración jurada con firma legalizada que aquél presente, respecto a que está cumpliendo con las obligaciones o límites impuestos.

El Registrador no es responsable por la falsedad en la declaración jurada.

ARTÍCULO 7.- MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso se puede modificar o resolver por acuerdo entre fideicomitente y fiduciario, salvo que con ello se lesione derechos adquiridos de terceros.

Cuando la modificación del contrato de fideicomiso afecte los derechos del fideicomisario, se requerirá el consentimiento de aquél a la citada modificación. Del mismo modo, cuando el fideicomisario haya intervenido en el acto de constitución, el acuerdo de modificación o resolución requiere también de su concurso.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
 Secretario General
 SUNARP

Para la cancelación o extinción de un fideicomiso no se requiere la intervención del fideicomitente o del fideicomisario.

ARTÍCULO 8.- CONTENIDO DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE BIENES

El asiento de inscripción contendrá los datos del titular del dominio fiduciario, el bien transferido, el instrumento en el que consta y los demás datos que señale el Reglamento General de los Registros Públicos.

No es necesario que en el asiento consten las distintas cláusulas del fideicomiso, por lo que el registrador se limitará a señalar la siguiente fórmula: "y las demás cláusulas que aparecen en el título que se archiva".

Cuando se trate de la inscripción de una modificación del fideicomiso, el registrador podrá también seguir la misma fórmula.

CAPÍTULO II: SOBRE LOS FIDEICOMISOS DE TITULIZACIÓN

ARTÍCULO 9- FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN EN EL REGISTRO DE SOCIEDADES

Los fideicomisos de titulización se rigen por las siguientes reglas específicas:

- a) Se constituyen por escritura pública.
- b) El acto constitutivo deberá individualizar los bienes o derechos materia de transferencia. Sin embargo, en caso de no resultar posible tal individualización, constará la descripción de los requisitos y características que deben reunir aquellos.
- c) El fideicomiso de titulización se inscribe en la partida registral, del Registro de Sociedades, de la sociedad titulizadora. También se inscriben en tal partida los demás actos señalados en el artículo 309° de la Ley del Mercado de Valores.
- d) No es obligatoria la previa aprobación otorgada por la CONASEV. Sin embargo, cuando se presente la resolución, en copia certificada, el registrador tendrá por válido el acto constitutivo.

ARTÍCULO 10.- CONTENIDO DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE SOCIEDADES

El asiento de inscripción contendrá los datos del instrumento que formaliza el Acto Constitutivo de la Titulización, el nombre del titular del dominio fiduciario, la denominación del Patrimonio Fideicometido, su objeto, la clase de bienes que lo sustentan y los valores a emitirse, así como los demás datos que señale el Reglamento General de los Registros Públicos.

No es necesario que en el asiento consten las distintas cláusulas del fideicomiso ni la identificación de cada uno de los bienes o derechos, por lo que el registrador se limitará a señalar la siguiente fórmula: "y las demás cláusulas que aparecen en el título que se archiva".

Cuando se trate de la inscripción de una modificación del fideicomiso de titulización, el registrador seguirá la misma fórmula.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

ARTÍCULO 11.- FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN EN LOS REGISTROS DE BIENES

Cuando se trate de transferencia de bienes, derechos o créditos en mérito de un fideicomiso de titulización, el registrador aplicará las siguientes reglas específicas:

- a) Los créditos y garantías reales que sean objeto de cesión o transferencia por virtud del fideicomiso de titulización, se inscriben en el rubro de "cargas y gravámenes" de la partida referida al bien específico.
- b) La transferencia de créditos, garantías o hipotecas, implica la cesión absoluta del derecho por parte del fideicomitente a favor del fiduciario, por lo que éste se convierte en titular de las garantías e hipotecas y, por tanto, puede realizar actos de disposición sobre las mismas o solicitar su ejecución.
- c) No obstante lo expuesto en el inciso anterior, son válidos los pactos específicos establecidos en el acto constitutivo sobre cesión parcial de derechos.
- d) La cesión o transferencia de créditos, garantías e hipotecas se efectúa a través de actos jurídicos, de acuerdo a su naturaleza, conforme al artículo 296 de la Ley del Mercado de Valores.

ARTÍCULO 12.- CONTENIDO DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE BIENES

El asiento de inscripción contendrá los datos del documento que formaliza el Acto Constitutivo de la Titulización, el nombre del titular del dominio fiduciario, el bien transferido, el instrumento en el que consta y los demás datos que señale el Reglamento General de los Registros Públicos.

No es necesario que en el asiento consten las distintas cláusulas del fideicomiso, por lo que el registrador se limitará a señalar la siguiente fórmula: "y las demás cláusulas que aparecen en el título que se archiva".

Cuando se trate de la inscripción de una modificación del fideicomiso, el registrador podrá también seguir la misma fórmula.

ARTÍCULO 13.-

Para la inscripción de los actos referidos al fideicomiso de titulización, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 4, literales a), e) y f), 5, y 6 de la presente Directiva, en lo que resulte pertinente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Las inscripciones de transferencias de bienes en fideicomiso, incluso en el caso de fideicomisos en garantía, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Directiva corran extendidos en el rubro "cargas y gravámenes", deberán ser trasladados al rubro "títulos de dominio", a través de una rectificación de oficio, cuando ello se advierta en la calificación registral, o a solicitud de parte.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP

Tal rectificación debe ser efectuada por el Registrador antes de expedir un certificado o constancia.

SEGUNDA.-

Los procedimientos registrales que se encuentren en trámite se rigen por las disposiciones de esta directiva.

6. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes, Gerentes Registrales, y Registradores de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, así como los Vocales del Tribunal Registral.



COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES
Secretario General
SUNARP