

# FIDEICOMISO Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES EN SEDE JUDICIAL

## TRUST AND ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF REAL PROPERTY IN JUDICIAL PROCEEDINGS

### FIDEICOMISSO E USUCAPIÃO DE IMÓVEIS EM SEDE JUDICIAL

Jorge Luis Pajuelo Cabanillas

Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-2190-0713>

Fecha de recepción: 04/03/2026

Fecha de aceptación: 21/05/2026

#### Resumen

El contrato de fideicomiso aporta un dinamismo especial al sector inmobiliario y resulta, sin duda, atractivo para los inversores, debido a que el patrimonio fideicomitado es inembargable, lo que enfrenta al derecho a una nueva concepción de la propiedad. A través de un enfoque dogmático de tipo cualitativo, se pretende determinar cómo se establece la relación jurídico-procesal cuando un inmueble transferido en fideicomiso es materia de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

**Palabras clave:** fideicomiso, patrimonio fideicomitado, prescripción adquisitiva.

#### Abstract

The trust agreement brings a special dynamism to the real estate sector and is, without doubt, attractive to investors because the trust assets are unseizable, confronting the law with a new conception of property. Through a qualitative, dogmatic approach, this study seeks to determine how the procedural

legal relationship is established when a property transferred in trust is the subject of a claim for adverse possession.

**Keywords:** trust, trust estate, acquisitive prescription.

### Resumo

O contrato de fideicomisso traz um dinamismo especial ao setor imobiliário e é, sem dúvida, atrativo para os investidores, uma vez que os bens em fideicomisso são inapreensíveis, o que apresenta ao direito uma nova concepção de propriedade. Através de uma abordagem qualitativa e dogmática, busca-se determinar como se estabelece a relação jurídica processual quando um imóvel transferido em fideicomisso é objeto de uma ação de usucapião.

**Palavras-chave:** fideicomisso, patrimônio fiduciário, prescrição aquisitiva.

### 1. Introducción

Instituciones como Banobras, en México; Finagro, en Colombia; y Cofide, en el Perú, constituyen ejemplos de cómo la denominada banca de segundo piso cumple un papel importante en la canalización de recursos hacia sectores productivos y estratégicos de la economía.

Como agente fiduciario, Cofide tiene entre sus fondos administrados a MiVivienda, a través del cual se han otorgado más de 150,000 créditos vigentes por un monto que supera los 8,000 millones de soles<sup>1</sup>. En ese contexto, el fideicomiso inmobiliario es un instrumento estratégico, pues permite que la inversión apunte al sector vivienda, con la protección especial que blinda al patrimonio fideicomitado.

Normalmente, esta modalidad contractual se estudia desde su arista legal y comercial, así como desde sus modalidades y alcances; sin embargo, no siempre se abordan sus efectos en un proceso civil. Existe, concretamente, un vacío en la doctrina nacional y la jurisprudencia respecto de qué sucede

---

1 Información al 2023 según el video institucional (donde por un error de traducción se menciona *billones*). Cofide, «Conoce los principales fideicomisos que administra Cofide: MiVivienda», video de YouTube, 10 de abril de 2023, 1:55, <https://www.youtube.com/watch?v=3VAPafQ5sdo>

cuando un inmueble se transfiere en fideicomiso y una persona pretende ser declarada propietaria de este por prescripción adquisitiva.

A partir de ello, se pretende determinar cómo debe establecerse la relación jurídico-procesal cuando un proceso de prescripción adquisitiva involucra un predio transferido en fideicomiso. Para ello, a través de un enfoque dogmático de tipo cualitativo, se abordarán los conceptos necesarios para finalmente plantear las conclusiones respectivas.

## 2. Fideicomiso

### 2.1. Concepto

Para entender el fideicomiso, resulta necesario diferenciarlo de otras figuras que comprometen, de manera similar, un patrimonio y varios sujetos, como el contrato de asociación en participación<sup>2</sup>. Mediante este acuerdo, una persona —el asociante— que cuenta con negocios o empresas, concede a otras —los asociados— una participación en sus utilidades a cambio de una contribución<sup>3</sup>.

Otra figura afín es el contrato de consorcio<sup>4</sup>. Entendido por la doctrina como una auténtica coalición económica<sup>5</sup>, mediante la cual dos o más personas se asocian para participar en un negocio o empresa con la finalidad de obtener un beneficio económico, «manteniendo cada una su propia autonomía»<sup>6</sup>.

Por un lado, en la asociación en participación, la gestión del negocio o empresa corresponde exclusivamente al asociante, mientras que la asunción de pérdidas por parte de los asociados queda acotada al importe de su contribución. Por otro lado, en el consorcio, cada miembro realiza las actividades que se le encargan y mantiene la propiedad sobre los bienes afectados al cumplimiento de la actividad negocial o empresarial.

2 Ley General de Sociedades, Ley n.° 26887, art. 440.

3 Ricardo Beaumont Callirgos, *Comentarios a la nueva Ley General de Sociedades* (Lima: Gaceta Jurídica, 1998), 738.

4 Ley General de Sociedades, Ley n.° 26887, art. 445.

5 Francesco Messineo, *Doctrina general del contrato* (Lima: Ara editores, 2007), 64.

6 Pedro Flores Polo, *Nuevo derecho societario peruano* (Lima: Cámara de Comercio de Lima, 1998), 97.

No es difícil advertir cómo los inversionistas o acreedores quedan expuestos en estos contratos, pues los asociados o consorciados no están impedidos de disponer de sus bienes y estos, a su vez, pueden verse afectados por deudas ajenas al negocio común.

Ante la necesidad de proteger a estos actores, se configuró la figura del fideicomiso. En términos sencillos, esta estructura opera a través de tres sujetos fundamentales: el fideicomitente (persona natural o jurídica) que aporta los bienes; el fiduciario (persona jurídica) que gestiona dicho patrimonio; y el fideicomisario (o beneficiario) que recibe las utilidades.

Bajo esta dinámica, el mecanismo legal consiste en que el fideicomitente transfiere determinados bienes al fiduciario para que disponga de ellos conforme a la finalidad establecida en el acto constitutivo, en beneficio del propio fideicomitente o de un tercero denominado fideicomisario. De esta manera, se constituye un patrimonio autónomo e inembargable (salvo para cubrir las obligaciones derivadas del fideicomiso, lo que brinda la protección requerida frente a deudas ajenas al negocio).

En el Perú, el fiduciario solo puede ser una empresa autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) o una sociedad titulizadora autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Esta última es la encargada de administrar los bienes en dominio fiduciario, mas no en propiedad plena, lo que resulta importante de cara al proceso de prescripción adquisitiva que se analizará más adelante.

## 2.2. Fideicomiso en la legislación peruana

El fideicomiso está regulado en la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros<sup>7</sup>. Para los fines del presente artículo, cabe destacar que el artículo 241 prescribe que el patrimonio fideicomitado es distinto del patrimonio del fiduciario, del fideicomitente y del fideicomisario. Esto explica por qué a la empresa fiduciaria le corresponde la gestión de los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, pero no puede disponer de ellos en beneficio propio<sup>8</sup>.

---

7 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley n.º 26702.

8 Ley n.º 26702, arts. 256 y 258.

El Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios subraya que el dominio fiduciario es el derecho temporal que otorga al fiduciario las facultades necesarias sobre el patrimonio fideicomitado<sup>9</sup>.

Cuando el fideicomitente opta por financiarse mediante la transformación de flujos futuros de dinero en valores mobiliarios colocados entre inversionistas, se está ante un fideicomiso de titulización. En este caso, quien administra el patrimonio fideicomitado (fiduciario) es una sociedad titulizadora regulada por la Superintendencia del Mercado de Valores, dentro del marco de la Ley del Mercado de Valores<sup>10</sup>.

### 2.3. Fideicomiso y propiedad

En la doctrina existe una teoría según la cual el patrimonio es un atributo de la persona (no hay persona sin patrimonio y viceversa); sin embargo, esta postura confronta el hecho de que «existen numerosos ejemplos que desmienten la necesidad de una persona en la cual gire el patrimonio, como ocurre con los fideicomisos o fondos mutuos, que corresponden a masas patrimoniales sin que exista propiamente un sujeto titular, sino un administrador»<sup>11</sup>.

El Código Civil de Argentina regula el dominio perfecto (pleno) y el imperfecto (menos pleno), siendo el dominio fiduciario un supuesto de este último<sup>12</sup>.

Además del fideicomiso inmobiliario o de titulización antes mencionado, existen otras variantes de este instrumento (en garantía, testamentario, etc.). No obstante, para este artículo resulta relevante la naturaleza especial del patrimonio fideicomitado, pues el fideicomitente transfiere sus bienes y el fiduciario se configura como titular del dominio fiduciario.

Está claro, por tanto, que «el propietario fiduciario es dueño, tiene el derecho de dominio sobre la cosa constituida en fideicomiso»<sup>13</sup>, pero tener el dominio no lo convierte, en estricto, en propietario, pues la transferencia que

9 Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, Resolución SBS n.º 1010-99, art. 4.

10 Ley del Mercado de Valores, Decreto Legislativo n.º 861

11 Gunther Gonzáles Barrón, *Tratado de derechos reales*, 3.ª ed., t. I (Lima: Jurista Editores, 2013), 296.

12 Código Civil de la Nación Argentina, arts. 2507 y 2662. Una explicación detallada sobre esta clasificación se encuentra en Néstor Jorge Musto, *Derechos reales*, t. I (Buenos Aires: Astrea, 2000), 379.

13 Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga y Antonio Vodanovic H., *Tratado de los derechos reales*, 6.ª ed., t. II (Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2005), 111.

se realiza mediante el fideicomiso «no tiene todos los atributos de la propiedad (no funciona el *Jus abutendi* y no es perpetua sino temporal) y surge condicionada a que el fiduciario utilice dichos bienes en el destino previsto en el instrumento constitutivo»<sup>14</sup>.

Esta figura plantea una forma especial de propiedad, de carácter temporal y funcional, limitada por la finalidad del fideicomiso y ejercida en beneficio del fideicomisario. Dicha naturaleza determina, además, la conformación de un patrimonio autónomo, separado de las esferas del fideicomitente, del fiduciario y del beneficiario.

## 2.4. Jurisprudencia sobre fideicomiso

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema subrayó que, en el fideicomiso, el fideicomitente constituye un patrimonio fideicomitado independiente de su haber personal y pierde la titularidad sobre este<sup>15</sup>.

La Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria de la Corte Suprema señala que en el fideicomiso el fiduciario tiene la titularidad del dominio fiduciario, «lo que le concede las facultades plenas de administrar, usar y reivindicar los bienes sobre los que se ejerce dicho dominio (...) la situación jurídica del administrador frente al patrimonio no es la que corresponde al propietario (...) el fiduciario no es solo un administrador ni tampoco un propietario civil pleno»<sup>16</sup>.

## 3. Prescripción adquisitiva

### 3.1. Prescripción

El tiempo constituye un hecho jurídico fundamental, pues su solo transcurso produce efectos inmediatos en las relaciones de derecho. Un ejemplo de ello ocurre cuando una persona permanece desaparecida durante un lapso prolongado, situación que habilita su declaración de muerte presunta. Asimismo,

---

14 Javier Rodríguez Velarde, *Contratos e instrumentos bancarios*, 2.<sup>a</sup> ed. (Lima: Rodhas, 2001), 152.

15 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Permanente, Apelación n.º 549-2013-Lima, 18 de julio de 2013, décimo segundo considerando.

16 Corte Suprema de Justicia de la República, Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria, Casación n.º 17797-2023-Lima, 8 de noviembre de 2023, décimo considerando.

este factor gobierna la prescripción extintiva; es decir, determina el término legal aplicable para demandar una indemnización, el cobro de una deuda o la nulidad de un acto jurídico. Cumplido dicho plazo, aunque subsista el derecho del titular, este ya no podrá promover la acción para reclamarlo ante el órgano jurisdiccional. Más aún, el transcurso del tiempo también configura la caducidad, supuesto en el cual se extingue no solo vía procesal, sino la pretensión misma.

Sin embargo, el impacto del calendario no siempre es restrictivo. En el ámbito personal y laboral, al alcanzar la mayoría de edad el individuo adquiere la capacidad de ejercicio; mientras que la continuidad en un puesto de trabajo incrementa el monto acumulado por compensación por tiempo de servicios. Con relación a los bienes patrimoniales, la posesión constante de muebles o inmuebles bajo ciertas condiciones permite, eventualmente, adquirir la propiedad de esos bienes mediante la prescripción adquisitiva.

### 3.2. Prescripción adquisitiva como modo de adquirir propiedad

Esta forma de acceso a la titularidad opera tanto para bienes muebles como inmuebles, aunque en estos últimos presenta reglas específicas. En el caso de los predios, el ordenamiento exige que la posesión sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, salvo que medie justo título y buena fe, supuesto en el cual el plazo se reduce a cinco años<sup>17</sup>.

El sujeto activo (demandante) de la prescripción adquisitiva es el poseedor, quien debe sujetarse a la vía procedimental del proceso abreviado. Asimismo, el ordenamiento permite concluir que el sujeto pasivo (demandado) es el propietario; de ahí que, si la sentencia es favorable al demandante, dicha resolución constituirá el título para inscribir al nuevo propietario y cancelar el asiento en favor del antiguo dueño<sup>18</sup>.

---

17 Código Civil, Decreto Legislativo n.º 295, art. 950.

18 Código Civil, art. 952.

«Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño».

### 3.3. Jurisprudencia sobre prescripción adquisitiva de inmuebles

Se advierte que, mientras el poseedor espera alcanzar el tiempo requerido, el propietario puede haberle cursado alguna comunicación o entablado una demanda para recuperar la posesión. En ese caso, algunos pronunciamientos judiciales sostienen que ello afecta la posesión pacífica<sup>19</sup>; mientras que otros concluyen que no afecta la pacificidad, aunque sí interrumpe la prescripción<sup>20</sup>.

Por otro lado, cuando la norma sustantiva exige que la posesión sea como propietario, se refiere a lo que en doctrina se conoce como *animus domini*. En la jurisprudencia de la Corte Suprema se ha señalado que este consiste en el comportamiento que genera en los demás la apariencia de que el poseedor es el dueño<sup>21</sup>, un criterio que ha sido reiterado en pronunciamientos posteriores<sup>22</sup>. Sin embargo, surge la interrogante acerca de cómo se prueba dicho elemento. Al respecto, no existe jurisprudencia vinculante que haya respondido esta pregunta, aunque suele entenderse que se acredita mediante el pago de impuestos, de servicios o la realización de edificaciones, tal como ordinariamente lo haría un propietario.

En relación con lo que debe considerarse justo título, aunque tampoco existe jurisprudencia vinculante que lo delimite, destaca un pronunciamiento de la Corte Suprema en el que se señala que se trata de aquel que supone la existencia de un acto jurídico destinado a transmitir la propiedad, pero que resulta ineficaz<sup>23</sup>. Un ejemplo de ello ocurre cuando X vende a Y un predio, pero el primero era copropietario y no podía disponer unilateralmente del bien.

En cuanto a los bienes estatales, la Constitución establece que los bienes de dominio público son imprescriptibles<sup>24</sup>. Asimismo, recién con la Ley 29618, publicada en noviembre del 2010, se declaró la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal. En ese escenario, cuando se trata de posesión

---

19 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, Casación n.° 2153-2014-Huánuco. En la misma línea, véase la Casación n.° 3012-2015-Lambayeque.

20 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Permanente, Casación n.° 2434-2014-Cusco.

21 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Permanente, Casación n.° 1730-2013-Del Santa, 22 de enero de 2014.

22 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, Casación n.° 3105-2019-Ica, 26 de mayo de 2022.

23 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, Casación n.° 61-2018-Lima Este, 3 de mayo de 2019.

24 Constitución Política del Perú, art. 73.

de estos últimos, la jurisprudencia uniforme se ha inclinado por admitir la prescripción adquisitiva, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil respecto del tiempo acumulado de forma anterior a la vigencia de dicha norma.

Finalmente, no se identifican casos en los que se haya resuelto quién o quiénes deben ser demandados en un proceso de prescripción adquisitiva inmobiliaria cuando el predio forma parte de un patrimonio fideicomitado.

### **3.4. Plenos casatorios**

De acuerdo con el artículo 400 del Código Procesal Civil, las sentencias emitidas por el pleno de magistrados supremos civiles constituyen precedente judicial vinculante. En ese contexto, se fijó como doctrina jurisprudencial que nada impide que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir y convertirse en copropietarios<sup>25</sup>.

Hay otros temas vinculados con la prescripción adquisitiva, como la uniformización del estándar probatorio en este tipo de casos, la definición de posesión pacífica, la aplicación de la interrupción y suspensión del plazo prescriptorio y la determinación de lo que debe entenderse por justo título, entre otros. Con ese propósito, en octubre del 2025 se llevó a cabo la audiencia del XI Pleno Casatorio Civil<sup>26</sup>. A la fecha, se encuentra pendiente la publicación del texto de las reglas jurisprudenciales vinculantes.

## **4. Fideicomiso y prescripción adquisitiva**

### **4.1. Las partes en el proceso civil de prescripción adquisitiva**

Ya se adelantó en el acápite 3.2 que la relación jurídico-procesal en la usucapión se entabla fundamentalmente entre el poseedor, como sujeto activo, y el propietario del bien, en calidad de sujeto pasivo. No obstante, esta confi-

---

25 Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil, Sentencia del II Pleno Casatorio Civil, Casación n.° 2229-2008-Lambayeque, 23 de octubre de 2009.

26 Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Suprema de Derecho Constitucional y Social Permanente, XI Pleno Casatorio Civil, Casación n.° 2582-2023-Del Santa. Audiencia pública realizada el 23 de octubre de 2025.

guración bilateral puede requerir la incorporación de otros sujetos según las particularidades de la titularidad del predio.

Para garantizar la validez de las decisiones judiciales, el Código Procesal Civil regula el litisconsorcio necesario<sup>27</sup>, el cual exige emplazar a todos aquellos sujetos a quienes la sentencia vaya a afectar de manera directa.

Por su parte, el proceso admite la intervención de terceros, como el coadyuvante<sup>28</sup>. Este supuesto opera cuando el tercero mantiene una relación jurídica sustancial con una de las partes y puede verse afectado si esta es vencida; por ende, «actúa subordinadamente para defender las razones de un derecho ajeno y en un plano distinto al de la parte principal»<sup>29</sup>.

Por otra parte, la modalidad prevista en el artículo 98 del mismo código<sup>30</sup> hace referencia a la intervención litisconsorcial. Esta figura se activa cuando el tercero se considera titular de una relación jurídica sustancial a la que presumiblemente se extenderán los efectos de la sentencia<sup>31</sup>.

La diferencia principal entre ambas figuras radica en que el coadyuvante no es titular del derecho discutido, sino que posee un interés en que una de las partes gane. En cambio, en la intervención litisconsorcial, el derecho del interesado está directamente involucrado en la litis, aunque no se requiera obligatoriamente su incorporación al proceso. Por eso se dice que bajo esta figura (la del artículo 98), «la doctrina admite la existencia de un litisconsorte intermedio, entre el voluntario y el necesario»<sup>32</sup>.

---

27 Código Procesal Civil, art. 93.

«Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, sólo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados, según se trate de litisconsorcio activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario».

28 Código Procesal Civil, art. 97.

29 Marianella Ledesma Narváez, *Comentarios al Código Procesal Civil*, 5.ª ed., t. I (Lima: Gaceta Jurídica, 2015), 284.

30 Código Procesal Civil, art. 98.

«Quien se considere titular de una relación jurídica sustancial a la que presumiblemente deban extenderse los efectos de una sentencia, y que por tal razón estuviera legitimado para demandar o haber sido demandado en el proceso, puede intervenir como litisconsorte de una parte, con las mismas facultades de ésta.

Esta intervención puede ocurrir incluso durante el trámite en segunda instancia».

31 Alberto Hinojosa Mínguez, *Código Procesal Civil para jueces y abogados litigantes*, t. I (Lima: Praxis, 2025), 319.

32 Ledesma Narváez, *Comentarios al Código Procesal Civil ...*, 287.

#### **4.2. Sujeto pasivo en la prescripción adquisitiva de inmueble transferido en propiedad fiduciaria**

Tras precisar la naturaleza del fideicomiso, corresponde determinar a quién se debe emplazar en un proceso de prescripción adquisitiva cuando el inmueble ha sido transferido en propiedad fiduciaria: ¿al fideicomitente, al fiduciario o a ambos?

Partamos del escenario en el que la demanda se interpone cuando el fideicomiso ya se encuentra constituido. En este supuesto, lo medular es que el fiduciario es el titular del dominio fiduciario, pero no es —en estricto— un propietario pleno. Por ende, la eventual decisión judicial incidirá tanto sobre la esfera jurídica del fiduciario como sobre la del fideicomitente, lo que exige su emplazamiento conjunto bajo la figura de un litisconsorcio necesario.

Esta configuración responde a que la sentencia produciría efectos indivisibles: el fiduciario perdería el dominio, el fideicomitente vería extinguida su expectativa de reversión y el patrimonio fideicomitado se reduciría.

No se debe perder de vista que, dentro de las reglas del convenio constitutivo, cabe la posibilidad de que al término del fideicomiso se devuelvan los bienes al fideicomitente<sup>33</sup>, escenario en el cual este consolidará su legitimidad pasiva en el proceso.

Un panorama distinto se presenta cuando se emplaza inicialmente al propietario y el fideicomiso se constituye durante el trámite del proceso; en este caso, el fiduciario deberá ser incorporado al proceso como litisconsorte necesario.

#### **4.3. Efectos de la prescripción adquisitiva de inmuebles sometidos a propiedad fiduciaria**

Aun cuando el objetivo central ha sido determinar la configuración de la relación jurídico-procesal cuando un inmueble transferido en fideicomiso es materia de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, resulta oportuno delinear los efectos de la sentencia judicial que declara la prescripción en estos casos.

---

33 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley n.° 26702, art. 270. Esta devolución es una práctica usual en las modalidades de fideicomiso en garantía o de administración.

Al respecto, cabe recordar que la protección legal del patrimonio fideicomitido lo hace inembargable para proteger a los inversionistas o acreedores, pero no lo hace imprescriptible.

En un escenario ordinario, el hecho de que el propietario registral transfiera el bien puede influir en la relación jurídico-procesal, pero no impide que se declare fundada la demanda si se acreditan los requisitos del artículo 950 del Código Civil. Análogamente, en el caso del fideicomiso, la demanda deberá ser estimada al configurarse dichas exigencias, independientemente de la fecha en que se haya constituido el patrimonio autónomo o se haya transferido el bien al fiduciario.

Por lo tanto, la afectación fiduciaria de un bien inmueble transferido en fideicomiso no descarta que pueda ser materia de prescripción adquisitiva, pues «su dominio puede ser perdido por el fiduciario, como lo podría ser por cualquier particular»<sup>34</sup>.

De declararse fundada la demanda, la sentencia —de naturaleza declarativa— producirá el efecto de reconocer judicialmente que el bien pasó a ser propiedad del poseedor.

Como reflexión final —y en sintonía con la valoración de la posesión en los procesos de mejor derecho de propiedad<sup>35</sup>—, resulta indispensable que, antes de la constitución de un fideicomiso, se verifique quién es la persona natural o jurídica que de facto posee el inmueble, pues podría ser un potencial adquirente por prescripción adquisitiva.

## 5. Conclusiones

El fideicomiso es una figura jurídica legislada en el Perú que, entre otros sectores, está promoviendo la inversión inmobiliaria. De ahí la importancia de abordar su estudio en contraste con otras instituciones del derecho civil, tales como la prescripción adquisitiva de dominio.

En virtud del fideicomiso, se constituye un patrimonio autónomo, inembargable y separado de las esferas patrimoniales del fideicomitente, del

---

34 Ernesto Eduardo Martorell, *Tratado de los contratos de empresa*, t. II (Buenos Aires: Depalma, 2000), 989.

35 En el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022 se acordó, por mayoría, que debe preferirse al primer comprador, acreditado preferentemente con documento de fecha cierta, que tenga la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los registros públicos.

fiduciario y del beneficiario. Esta figura plantea una nueva concepción del derecho de propiedad, toda vez que el fideicomitente transfiere los bienes y configura al fiduciario como titular de un dominio fiduciario, sin que este último se constituya en un nuevo propietario civil pleno.

Por regla general, quien pretende ser declarado judicialmente propietario de un inmueble por prescripción adquisitiva debe emplazar como demandado al propietario del bien. No obstante, cuando se pretende adquirir por prescripción un inmueble que forma parte de un patrimonio fideicomitado, se debe emplazar como demandados tanto al fideicomitente como al fiduciario (litisconsorcio necesario).

De declararse fundada la demanda de prescripción adquisitiva, el resultado es que se reconoce judicialmente (con efecto retroactivo) que el bien pasó a ser propiedad del poseedor. Esta consecuencia se produce independientemente de la constitución del fideicomiso, puesto que torna al bien en inembargable, pero no lo dota de imprescriptibilidad.

## REFERENCIAS

- Alessandri Rodríguez, Arturo, Manuel Somarriva Undurraga y Antonio Vodanovic H. *Tratado de los derechos reales*. 6.a ed. T. II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2005.
- Beaumont Callirgos, Ricardo. *Comentarios a la nueva Ley General de Sociedades*. Lima: Gaceta Jurídica, 1998.
- Cofide. «Conoce los principales fideicomisos que administra COFIDE: MiVivienda». Video de YouTube, 10 de abril de 2023. <https://www.youtube.com/watch?v=3VAPafQSsdo>
- Flores Polo, Pedro. *Nuevo derecho societario peruano*. Lima: Cámara de Comercio de Lima, 1998.
- Gonzáles Barrón, Gunther. *Tratado de derechos reales*. 3.a ed. T. I. Lima: Jurista Editores, 2013.
- Hinostroza Minguez, Alberto. *Código Procesal Civil para jueces y abogados litigantes*. T. I. Lima: Praxis, 2025.
- Ledesma Narváez, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*. 5.a ed. T. I. Lima: Gaceta Jurídica, 2015.
- Martorell, Ernesto Eduardo. *Tratado de los contratos de empresa*. T. II. Buenos Aires: Depalma, 2000.
- Messineo, Francesco. *Doctrina general del contrato*. Lima: Ara editores, 2007.
- Musto, Jorge Néstor. *Derechos reales*. T. I. Buenos Aires: Astrea, 2000.
- Rodríguez Velarde, Javier. *Contratos e instrumentos bancarios*. 2.a ed. Lima: Rodhas, 2001.

**CONFLICTO DE INTERESES**

El autor no presenta conflicto de intereses.

**FINANCIAMIENTO**

Autofinanciado

**CORRESPONDENCIA**

jpgajuelo@gmail.com

**Trayectoria académica del autor**

**Jorge Luis Pajuelo Cabanillas** es juez superior titular de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla (Callao, Perú). Es abogado y doctor en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y magíster en Derecho Civil y Comercial por la Universidad de San Martín de Porres.