





con el Art. 418° del Código Civil, los padres ejercen la patria potestad de sus hijos menores de edad y por ende, su representación legal, resultando esta representación indelegable a terceros.

2. Sirvase aclarar la cláusula segunda del contrato de anticipo de herencia, considerando lo señalado en el poder inscrito en la Partida N° 13077566 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, puesto que el anticipante [REDACTED] transfiere sus acciones y derechos del inmueble; y según el poder, la madre de la menor es titular de acciones y derechos del inmueble y faculta a su representante para transferir sus acciones y derechos vía anticipo de legítima.

Fundamento legal: Arts. 2010° y 2011° del Código Civil, Numeral III del Título Preliminar y Arts. 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos. (...)"

### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El fundamento de la observación está constituido por el criterio del Registrador de que el ejercicio de la patria potestad de los hijos menores lo ejercen los padres y resulta indelegables; sin embargo, es necesario recalcar que en el caso que nos ocupa se trata precisamente del otorgamiento de un anticipo de legítima otorgada por el padre de la anticipada mediante un apoderado, en favor de su menor hija, respecto a un inmueble de su exclusiva propiedad y que se ve frustrada en desmedro del interés patrimonial de la menor, por la errada apreciación esgrimida al no haberse tomado en cuenta la norma que señala taxativamente el Art. IX del Título Preliminar del Código de los Niños y Adolescentes que considera el Principio de Interés Superior del Niño y del Adolescente en lo que concierne a sus derechos.
- En lo que respecta a la segunda observación referida al poder otorgado a favor de la apoderada de la madre, carece de relevancia jurídica la observación, de un extremo porque el título del otorgante es exclusivo de su persona y documentalmente acreditado, a lo que debe de añadirse que quien interviene en calidad de apoderada de la madre es abuela de la anticipada.

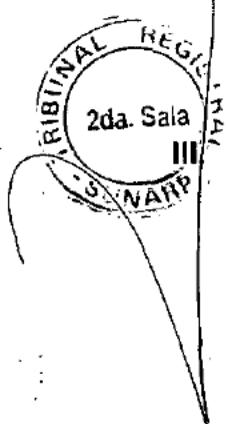
### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El departamento N° 1 del lote 13 de la manzana 12, urbanización Perú, 2° [REDACTED] en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito en la partida N° P01320273 del Registro de Predios de la Lima, siendo su titular registral [REDACTED]

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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





- ¿A quién corresponde la representación legal del menor?

## VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por [REDACTED] representado por [REDACTED], a favor de su menor hija [REDACTED] por su antes mencionado padre, y por su madre, [REDACTED] quien a su vez es representada por [REDACTED], respecto del departamento N° 1 del lote 13 de la manzana 12, urbanización Perú, 2° [REDACTED] en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P01320273 del Registro de Predios de la Lima.

El Registrador formula observación señalando que deberán intervenir directamente los padres de la menor anticipada, debido a que son ellos quienes ejercen la patria potestad, así como la representación legal derivada de ella, la cual por su naturaleza es indelegable.

2. La doctrina por lo general, excluye la aplicación de la representación en el Derecho de Familia y en todas las relaciones de naturaleza familiar<sup>1</sup>. Se entiende que la representación es inadmisibles desde que los actos jurídicos vinculados con el Derecho de Familia tienen carácter personalísimo y tuitivo; es decir, sólo pueden ser decididos con plena espontaneidad por el propio interesado.

La patria potestad es el poder jurídico conferido a los padres para cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores. El artículo 418 del Código Civil establece: *"Por la patria potestad los padres tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores"*; asimismo, el artículo 419 del mismo Código prescribe: *"La patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo. En caso de disenso, resuelve el Juez del Niño y Adolescente, conforme al proceso sumarísimo."*

El Código de los Niños y Adolescentes contiene la misma tónica en cuanto a esta institución familiar<sup>2</sup>.

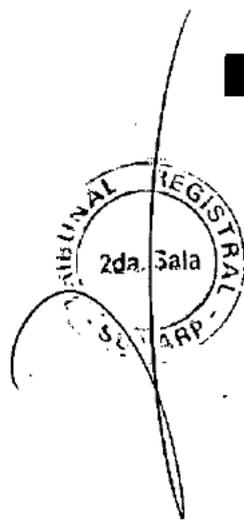
De los dispositivos legales señalados se puede concluir que corresponde a los padres exclusivamente el ejercicio del deber-derecho de la patria potestad.

<sup>1</sup> En la doctrina comparada podemos citar a DIEZ PICASO, Luis: La Representación en el Derecho Privado p. 86. En la doctrina nacional: TORRES VASQUEZ, Anibal: Acto Jurídico; p. 343.

<sup>2</sup> Artículo 74.- Deberes y derechos de los padres.-

Son deberes y derechos de los padres que ejercen la Patria Potestad:

- a) Velar por su desarrollo integral;
- b) Proveer su sostenimiento y educación;
- c) Dirigir su proceso educativo y capacitación para el trabajo conforme a su vocación y aptitudes;
- d) Darles buenos ejemplos de vida y corregirlos moderadamente. Cuando su acción no bastare podrán recurrir a la autoridad competente;
- e) Tenerlos en su compañía y recurrir a la autoridad si fuere necesario para recuperarlos;
- f) Representarlos en los actos de la vida civil mientras no adquieran la capacidad de ejercicio y la responsabilidad civil;
- g) Recibir ayuda de ellos atendiendo a su edad y condición y sin perjudicar su atención;
- h) Administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieren; y
- i) Tratándose de productos, se estará a lo dispuesto en el Artículo 1004 del Código Civil.



2



3. Ahora bien, siendo la patria potestad un atributo inherente a los padres, su delegación es inaceptable por cuanto la representación constituye la sustitución de la voluntad de una persona llamada representado por la voluntad de otra llamada representante, no obstante lo cual los efectos de la declaración de la voluntad ajena no recaen en la esfera jurídica del representante sino del representado. Como se ha establecido en la doctrina, es requisito indispensable para la concreción de la representación directa que el representante declare una voluntad propia, lo que significa finalmente que sea este quien, empleando su libre albedrío y dentro de las facultades otorgadas, determine qué acto se celebre o qué situación jurídica se realice; en el caso concreto de la patria potestad, dicha concreción lo que implicaría ejercer las facultades de ésta institución familiar; es decir, sería investir, de modo convencional, a una persona con un poder jurídico que por ley les corresponde estrictamente a los padres.

En ese sentido, se puede concluir que los padres no pueden delegar a un tercero la facultad de manifestar una voluntad propia respecto de los deberes y derechos que se derivan de la patria potestad.

TRIBUNAL REGISTRAL  
2da. Sala  
SUNARP

4. Sin embargo, tal como lo advierte Diez Picazo<sup>3</sup> *"en algunos casos de delegación de facultades, no existe una auténtica representación pues son casos en que la voluntad del representado se encuentra plenamente determinada, de tal manera que el representante se limita a transferir una voluntad ya formada del representado, razón por la cual no sería un verdadero representante, sino un nuncio o portador de la voluntad"*, por lo que es posible, excepcionalmente, la representación en algunos supuestos referidos al Derecho de Familia como en la celebración de matrimonio (artículo 264 del Código Civil), o para demandar el divorcio ya sea por causal o por separación convencional y divorcio ulterior tal como lo establece el artículo 577 del Código Procesal Civil.

De lo expuesto se deja entrever que si bien en el Derecho de Familia no se admite la inscripción de poderes en donde se deleguen facultades inherentes, como la patria potestad, o poderes generales, sí puede admitirse que el representado confíe en el representante de manera especial cada asunto, pues por su especial naturaleza, exigen que la iniciativa la adopte el *dominus negotii* y que éste emita una declaración de voluntad de que la actividad del representante ha de ser desarrollada<sup>4</sup>.

En este orden de ideas, este Tribunal en anteriores pronunciamientos resolvió que era posible la delegación de facultades referidas a actos accesorios de la patria potestad siempre que la voluntad de los padres hubiera sido predeterminada de tal manera que el apoderado no esté en la condición de decidir sobre aspectos sustanciales de la institución familiar<sup>5</sup>.

5. En el presente caso, revisadas las partidas registrales donde constan los poderes otorgados por [REDACTED] no se aprecia que se hayan otorgado las facultades especiales a que hacen referencia los puntos precedentes.

<sup>3</sup> DIEZ PICAZO, Luis; op. Cit; p.87.

<sup>4</sup> Ibit; idem; p.89.

<sup>5</sup> Resolución N° 151-2001-ORLC/TR del 6/11/2001, Resolución N° 074-2007-SUNARP-TR-T del 3/4/2007, Resolución N° 742-2011-SUNARP-TR-L del 3/6/2011 y Resolución N° 010-2014-SUNARP-TR-T del 10/1/2014.



Así, en cuanto a las facultades otorgadas por [REDACTED] inscritas en la partida N° 13208281 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se tiene que sólo faculta al mencionado apoderado a firmar la minuta y escritura de anticipo de legítima de las acciones y derechos del predio submateria en representación del poderdante; sin embargo, no ha señalado que la intervención en dicho instrumento, también, se realizará aceptando el anticipo, en representación de la menor.

Del mismo modo, en cuanto a los poderes otorgados por [REDACTED] revisada la partida N° 13077566, se aprecia que, entre otros, se ha facultado para dar en anticipo de legítima las acciones y derechos del bien de propiedad de la poderdante a favor de [REDACTED] no constando la delegación de facultades respecto a la representación de la menor en la aceptación del mismo.

Cabe mencionar que de la revisión del título archivado N° 778905 del 19/8/2013, que dio mérito a la inscripción del poder señalado, se aprecia que el mismo constituye una ampliación del poder inscrito en la partida N° 11749794 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, en la cual sólo constan, en relación a la menor indicada, facultades respecto de la realización de trámites y gestiones administrativas, y autorizaciones de viajes.

En ese sentido, se concluye que en el caso que nos ocupa no se verifica la intervención de los representantes legales de los menores; por tanto, no es factible acceder a la inscripción rogada, debiendo confirmarse el punto 1 de la observación.

6. Sin perjuicio de lo expuesto, debe tenerse en cuenta que el artículo 455 del Código Civil dispone que: *"El menor capaz de discernimiento puede aceptar donaciones, legados y herencias voluntarias siempre que sean puras y simples, sin intervención de sus padres. También puede ejercer derechos estrictamente personales"*.

El discernimiento es la capacidad de una persona para distinguir una cosa de otra, señalando sus diferencias, básicamente lo benéfico de lo perjudicial<sup>6</sup>. No existe disposición legal alguna que determine cuál es la edad en la que puede considerarse que el menor cuenta con discernimiento, ni cuáles son sus presupuestos. A criterio de Varsi, debe considerarse que el menor con discernimiento es el adolescente, es decir, el menor que cuenta con doce o más años, según lo dispone el artículo 1. del Título Preliminar del Código de los Niños y Adolescentes aprobado por Ley 27337.

En el presente caso, la menor anticipada tiene 17 años cumplidos; por lo que se puede considerar que, de conformidad con el citado artículo 455, se trata de un menor que tiene discernimiento, que podía y puede aceptar donaciones (o anticipos de legítima) sin intervención de sus padres. No obstante ello, la menor no ha intervenido en el título apelado.

En ese sentido, siendo que el anticipo de legítima en cuestión, del modo como está configurado, resulta ineficaz por insuficiencia formal de la

<sup>6</sup> VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique; Código Civil Comentado; Lima 2003, Tomo III, p. 196.



representación del menor anticipado, por aplicación del artículo 161 del Código Civil<sup>7</sup>, dicha ineficacia puede subsanarse con arreglo al artículo 162 del mismo Código<sup>8</sup> mediante la ratificación que, unilateralmente y sin intervención de sus padres, puede realizar el menor anticipado, mediante escritura pública, debiendo cumplir el notario con identificarle adecuadamente, como lo dispone la Ley del Notariado.<sup>9</sup>

7. De otro lado, el Registrador formula observación señalando que deberá aclararse la cláusula segunda de la escritura presentada, toda vez que del poder otorgado por la madre de la menor, [REDACTED] se aprecia que ella también sería titular de acciones y derechos sobre el inmueble.

Al respecto, las cláusulas primera y segunda de la escritura señalan:

**Cláusula Primera.**

El Anticipante, es propietario a título universal del bien inmueble ubicado en el [REDACTED] Dpto. N° 01 - 2da. Zona, [REDACTED], signado también como Jr. Tacna N° 3087, Dpto. N° 1, comprensión del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuyos linderos y medidas perimétricas se señalan en la partida N° P01320273 de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima.

**Cláusula Segunda.**

Por el presente documento el Anticipante en uso de la facultad que le confiere el art. 923° en concordancia con el Art. 831° del Código Civil, transfiere a título de anticipo de legítima de herencia, a favor de su menor hija [REDACTED], la totalidad de las acciones y derechos que sobre el bien antes descrito, le corresponde. (El subrayado es nuestro).

Asimismo, revisada la partida N° P01320273 del Registro de Predios de Lima, se puede apreciar que el único titular del predio es [REDACTED] por lo que se puede concluir que existe adecuación entre lo señalado en el título y lo que consta en el antecedente registral.

En ese sentido, en virtud a tal adecuación, la manifestación de voluntad de [REDACTED] en el poder otorgado a su representante, no puede constituir obstáculo para la inscripción del acto, no siendo necesaria aclaración alguna al respecto.

Por lo tanto, se **revoca** el punto 2 de la observación.



<sup>7</sup> Artículo 161.- El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

<sup>8</sup> Ratificación del acto jurídico por el representado  
Artículo 162.- En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda. La facultad de ratificar se trasmite a los herederos.

<sup>9</sup> En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 212-2009-SUNARP-TR-T del 11/7/2009.

**RESOLUCIÓN No. - 2177-2014-SUNARP-TR-L**



Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** el punto 1 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, con la precisión señalada en el punto 6 del presente análisis, y **REVOCAR** el punto 2, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

*Mirtha Rivera D*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

P.OIS/l.ec.

