



RESOLUCIÓN N.º 461-2020-SUNARP-TR-T

El título fue observado por el registrador público Óscar Eduardo Infantes Solís mediante la esquila de fecha 2.7.2020, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

III.- RAZONES PARA OBSERVAR:

3.1 Revisada la subsanación presentada se tiene por subsanado el punto 3.1 de la observación que antecede.

3.2 Por otro lado, se reitera la observación señalada en el punto 3.2 que señala: «... se debe tener en cuenta que de conformidad con el artículo 419 del Código Civil, la representación legal del menor le corresponde a ambos padres, en el caso del hijo matrimonial, siendo que en el caso del hijo extramatrimonial este es representado por los padres que le hubieren reconocido (art. 421)...».

Se debe tener en cuenta que el criterio expresado por la segunda instancia en la resolución n.º 095-2019-SUNARP-TR-T está referido a un acto y supuesto distinto al presente, puesto que como su propia sumilla lo establece ha sido establecido para la donación, supuesto distinto al expresado en el presente título. En ese sentido, corresponderá que la escritura pública deba ser ratificada por el padre del menor, al amparo de los dispositivos legales antes indicados.

IV.- SUGERENCIA:

Sírvase adjuntar escritura ratificatoria.

V.- BASE LEGAL:

Art. 2011 del Código Civil.

Art. 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El notario Luis Enrique Cisneros Olano interpuso recurso de apelación. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Se debe tener en cuenta que la apoderada no pretende desconocer el artículo aludido en la observación, sin embargo, se solicita la inscripción de la compraventa a favor del menor, en mérito de la interpretación del Artículo IX del Título Preliminar del Código de los Niños y Adolescentes, el cual a la letra establece: «En toda medida



RESOLUCIÓN N.º 461-2020-SUNARP-TR-T

¿La representación legal de los padres debe ser ejercida conjuntamente en un contrato de compraventa a favor de su menor hijo?

VI. ANÁLISIS:

1. La patria potestad es la institución que regula la representación legal de los hijos menores que ejercen sus padres. Por medio de esta se establece el deber y el derecho de los padres de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores¹, que se sustenta en la obligación natural de cuidado que surge del vínculo filial. En cuanto al ejercicio de la patria potestad, el Código Civil establece los siguientes supuestos: i) cuando se trata de hijos menores matrimoniales (artículo 419), el ejercicio de la patria potestad es conjunto por el padre y la madre durante el matrimonio, y en caso de disentimiento lo resuelve el juez en materia de niño y adolescente; ii) en el caso de separación de cuerpos, de divorcio o de invalidación del matrimonio (artículo 420), el ejercicio le corresponde al cónyuge a quien se le confían los hijos; y iii) en el supuesto de hijos extramatrimoniales (artículo 421), el ejercicio le corresponde al padre o madre que los ha reconocido, si ambos padres han reconocido al hijo entonces el juez determina a quién corresponde la patria potestad. Como vemos, de acuerdo con nuestro ordenamiento legal, la patria potestad podrá ser ejercida por ambos padres o solo por uno de ellos, según corresponda.
2. En el presente caso, se procura inscribir la compraventa de un predio a favor de un menor de edad [REDACTED] que actuó representado por su madre [REDACTED]. Según el acta de nacimiento del comprador, la cual se anexó al título venido en apelación, él es hijo reconocido de [REDACTED]; sin embargo, en la escritura pública de compraventa solo intervino la madre en representación del menor. Pues bien, estando acreditada la filiación y al no haberse demostrado que la patria potestad le corresponde ejercerla solo a la madre, resulta que la representación del [REDACTED]. En este mismo sentido se pronunció el Tribunal Registral en la resolución n.º 1648-2014-SUNARP-TR-L del 1.9.2014: «no habiéndose acreditado que la patria potestad le correspondía

¹ Artículo 423 del Código Civil.-

Son deberes y derechos de los padres que ejercen la patria potestad:

[...]

6.- Representar a los hijos en los actos de la vida civil.



RESOLUCIÓN N.º 461-2020-SUNARP-TR-T

ejercerla sólo al padre, se desprendería que en principio ésta es ejercida por ambos padres de manera conjunta». Por lo tanto, a efectos de inscribir la compraventa a favor del menor, corresponde que su padre [REDACTED] la autorice mediante instrumento público.

3. Sin perjuicio de lo antes señalado, respecto de la resolución n.º 95-2019-SUNARP-TR-T que invocó el notario, cabe indicar que no resulta aplicable al presente caso por tratarse de un escenario jurídico diferente al de este título; pues mientras que en aquella oportunidad se analizó la inscripción de un acto de liberalidad (donación) no sujeto a modalidad alguna (condición, plazo o cargo), bajo las disposiciones del artículo 455 del Código Civil², referido a «las donaciones puras y simples, esto es a aquellas por las que el donante transfiere la propiedad de un bien sin que el donatario realice algún acto a cambio o la realización de algún suceso», en esta ocasión el acto jurídico es una compraventa, la cual ciertamente no es una liberalidad, sino que está sujeta a una contraprestación (pago en dinero)³. En consecuencia, ante la distinta naturaleza de los actos jurídicos en mención, no corresponde la aplicación de la resolución n.º 95-2019-SUNARP-TR-T para el título venido en apelación.

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva y Maritha Elena Escobar Lino, autorizados mediante la resolución n.º 117-2020-SUNARP/SN del 17.8.2020 y la resolución n.º 123-2020-SUNARP/PT del 21.8.2020, respectivamente.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la **OBSERVACIÓN**, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en esta resolución.

² Artículo 455 del Código Civil.-

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.

³ Artículo 1529 del Código Civil.-

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.



RESOLUCIÓN N.º 461-2020-SUNARP-TR-T

Regístrese y comuníquese:

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Presidenta de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral