



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DEL PERÚ

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL

TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE MAGISTER

Publicidad Registral y
Derecho a la Intimidad

ASESOR : DR. JUAN ESPINOZA ESPINOZA

ALUMNO : DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

CÓDIGO : 20031067

LIMA, AGOSTO DEL 2013

ÍNDICE

Introducción.....	1
1. El derecho a la intimidad como pilar del Derecho Civil.....	4
a. Nociones del derecho a la intimidad.....	4
b. Conflicto con el derecho a la libertad de información.....	8
c. Determinación de información pública y de información privada	13
d. El derecho a la intimidad y los registros de datos.....	18
e. El derecho a la intimidad en el ordenamiento peruano.....	19
2. La publicidad registral.....	27
a. Noción de publicidad registral.....	27
b. La publicidad registral y los sistemas registrales.....	29
c. La publicidad en la legislación nacional.....	32
d. La utilidad de la publicidad registral.....	35
3. Conflicto del derecho a la intimidad y el derecho a la publicidad registral.....	36
a. Cualificación de los datos que almacena el Registro.....	36
b. Extensión de la publicidad registral.....	40
c. La trascendencia del título archivado.....	42
d. Posiciones en la doctrina nacional.....	44
e. La legislación peruana y la solución planteada.....	46
4. El sistema de publicidad español: la acreditación del “interés legítimo”.....	52
a. La errónea calificación del interés.....	52
b. El interés debidamente fundamentado.....	54
c. El sistema español: ¿Modelo a seguir o una acertada exclusión de nuestro ordenamiento?.....	55
d. Jurisprudencia de la Agencia de Protección de Datos Española.....	59
e. La postura de la Ley de Protección de Datos Personales y su	

Reglamento	60
f. Notificación de los publicitados.	63
5. Problemática actual.....	64
a. La relevancia del derecho a la intimidad en nuestros días.....	64
b. Casos prácticos y la solución a adoptar.	68
Conclusiones finales.....	89
Bibliografía.....	91



INTRODUCCIÓN

Existe un tema recurrente en la doctrina tanto en Perú como en la extranjera: el conflicto entre el derecho a la intimidad y la libertad de información. Hoy en día, el avance de la tecnología trae consigo que se flexibilice el tratamiento de los datos personales, siendo cada vez más ardua la tarea de distinguir cuáles son los datos que forman parte de la esfera privada y cuáles son los datos que se consideran dentro de la esfera pública.

Esta problemática alcanza a la difusión de los datos almacenados en los Registros Públicos. Estos datos son en la actualidad arduamente consultados en correspondencia con el actual “boom” inmobiliario y el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico de una sociedad. Su mayor significación viene a razón de la seguridad que otorga el Registro a las operaciones comerciales, al intercambio de bienes y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a ellos.

Es muy usual dirigirse al argumento de la seguridad jurídica en el tráfico comercial como justificante para el libre fluido de la información. Es aquí entonces donde dos aspectos fundamentales del Registro se contraponen con un derecho de la personalidad como es el derecho de la intimidad: *publicidad registral* con su lógica consecuencia *seguridad jurídica* contra la *intimidad personal*.

El tema del conflicto entre la seguridad jurídica y la intimidad personal se materializa con suma claridad en el Registro Personal. En efecto, está claro que debe cuidarse estrictamente los datos personales de índole privada -incluso sensible- que pudiese contener el Registro. Así tenemos que el Registro Personal contiene el estado personal como el régimen patrimonial, incapacidad civil, divorcios e incluso testamentos.

Ahora bien, la diatriba de los derechos contrapuestos no solo se presenta en el Registro Personal. Vemos que el rol del Registro adquiere singular relevancia en la publicidad que se otorga respecto de los titulares de los bienes, de la situación física y jurídica de un inmueble, de los representantes y sus facultades otorgadas por las personas naturales como de las personas jurídicas.

Conocer estas situaciones podría significar muchas veces invadir la esfera de intimidad de la persona sobre la cual se publicita sus titularidades, derechos y/u obligaciones. Como estudiaremos en nuestra tesis, las normas del Código Civil, los reglamentos registrales y la reciente normativa sobre protección de datos personales no desarrollan esta figura con la adecuada extensión que merece la protección del derecho a la intimidad.

Es pertinente mencionar que en el ámbito nacional existen pocas investigaciones¹ que se han efectuado en torno a los límites de la “publicidad registral” en su relación con el “derecho a la intimidad”. Ante este escenario, podríamos estar en el caso que por desconocimiento o negligencia, el Registrador o Certificador al otorgar publicidad podría amenazar o vulnerar el “derecho a la intimidad”.

Si bien nuestro ordenamiento ha regulado a la publicidad material con la restricción de no otorgar publicidad cuando se vulnere el derecho a la intimidad, esta restricción de otorgar a la publicidad registral no ha sido debidamente reglamentada, puesto que a pesar de que el Reglamento General de los Registros Públicos, en el aspecto de la publicidad formal, dispone que solo el funcionario podrá denegar la expedición de certificados cuando se afecte el derecho a la intimidad, no se ha precisado del modo que deberá velarse este asunto, recordemos, estamos ante un derecho de carácter fundamental. Así, en la práctica se desconoce totalmente esta restricción, y se otorga de forma negligente la publicidad registral.

Asimismo, esta controversia se ha extendido en nuestra legislación en reciente normativa (año 2011) como es la Ley de Protección de Datos Personales, la misma que nos otorga una definición de “dato sensible”, surgiendo la interrogante de hasta qué punto un dato registral podría ser considerado como “sensible”, cuestión que desarrollaremos en nuestra tesis.

¹ Entre ellas encontramos a MORALES GODÓ, Juan. *Implicancia de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad*; y a DELGADO SCHELJE, Álvaro. *Interrelaciones entre la Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad*. En: *Temas de Derecho Registral Tomo I*, 1999, elaborado por Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Asimismo, ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas*. Lima: Editorial Grijley, 6ta Edición, 2012.

Cabe mencionar como referencia en esta investigación el sistema y técnica registral en el ordenamiento español, donde es necesario invocar un “interés conocido”, el cual será evaluado por el Registrador a efectos de otorgar la publicidad en el Registro de Predios y en el Registro Mercantil.

Entonces, bajo esta óptica, la presente tesis se enfocará en conocer y establecer parámetros respecto de los límites de la publicidad registral y el derecho a la intimidad, teniendo como objetivo el establecer del modo de interpretar nuestra débil regulación en el tema en función de salvaguardar un derecho de carácter fundamental como es el de la intimidad.



CAPÍTULO I. EL DERECHO A LA INTIMIDAD COMO PILAR DEL ORDENAMIENTO CIVIL.

A. Nociones del derecho a la intimidad.

a.1. El derecho subjetivo

Según la Enciclopedia Jurídica Omeba, el derecho subjetivo es *la posibilidad, atribuida a una persona por una norma jurídica de hacer o de omitir algo*. Entendemos nosotros que el ordenamiento jurídico y no exactamente la norma es el que faculta a la persona.

Una definición más amplia expresa el autor Freddy Escobar: *“El derecho subjetivo es la facultad de obrar que se tiene para satisfacer un interés propio. En este sentido, constituye un medio para eliminar las necesidades que experimenta el hombre y no un fin en sí mismo. Dicha facultad puede traducirse en un “poder” (entendido este término en un sentido muy lato) o en una pretensión. Lo primero ocurre cuando el titular del derecho subjetivo tiene la posibilidad de realizar su interés mediante un comportamiento propio. Lo segundo ocurre cuando tal titular tiene que recurrir a un tercero para lograr dicha realización”*²

El derecho subjetivo plantea pues, una situación jurídica, entendida como la posición de un sujeto de derecho frente al ordenamiento jurídico, activa de ventaja, atribuyéndole una facultad (así es ventajosa) -poder o pretensión- que se tiene para satisfacer un interés propio.

Ahora bien, cabe mencionar que dentro de la extensa gama de los derechos subjetivos, se encuentran los derechos de la personalidad. Efectivamente, nadie discute a los derechos a la vida, intimidad, honor, y otros como innatos, siendo bienes jurídicos protegidos por el ordenamiento penal. Si bien es cierto, los derechos de las personas no atribuyen facultades que puedan ser ejercidas a criterio de la voluntad, su ejercicio se materializa ante un atentado a estos derechos: el

² ESCOBAR ROZAS, Fredy *El Derecho Subjetivo. Consideraciones en torno a su esencia y estructura*. En: Ius et Veritas, 16, Año 1998. Tomado de:
http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1018&context=freddy_escobar

titular se encuentra en la facultad de hacerlo respetar mediante los mecanismos otorgados por el ordenamiento jurídico.

a.2. Intimidad

Comencemos con la idea que tenemos el común de las personas sobre la expresión “derecho a la intimidad”. Esta locución entendida en su mínimo aspecto se relaciona con el ámbito de la esfera de la personalidad ajena a las injerencias e intromisiones de los extraños.

Remontándonos a tiempos de la era romana, se aprecia que su cultura carecía de esta institución, no obstante, se veían algunos atisbos de protección a la intimidad, en lo relacionado a la protección a las ofensas con la “*actio iniuria*”, mientras que también se otorgaba a los ciudadanos romanos el derecho a la libertad de culto; es decir, el Estado no podía interferir en los cultos religiosos.³

Si bien es cierto, como se ha expuesto en el párrafo anterior, encontramos vestigios de protección a la intimidad, la formación y desarrollo de este derecho de la personalidad es relativamente reciente.

En efecto, es hasta el siglo XIX que encontramos a la intimidad como una construcción teórica moderna, a través de la obra “The right to privacy” (1890) de los autores norteamericanos Samuel D. Warren y Louis D. Brandeis; trabajo jurídico en el que se precisó de manera inicial los contornos del derecho “*to be let alone*” (“derecho a estar solo”) y fija las garantías a favor de los ciudadanos para su efectiva protección frente a lo que ellos denominan “intromisiones indebidas”; no se referían a un simple “estar solo” físicamente, sino que iban más allá comprendiendo lo espiritual; este derecho era reconocido a todos los ciudadanos, en tanto personas, por lo que se trataba de uno propio de la personalidad.

³ IGLESIAS, Juan. “Instituciones del Derecho Romano”, Barcelona, 1950-51, páginas 78-79.

Una de las más conocidas y seguramente la más repetida, definición de la intimidad es la formulada por Cooley en su obra *The Elements of Torts* (1873), que la calificó como "*the right to be let alone*", es un reflejo de los ideales de la época -recordemos que estamos ante el siglo de las luces-, y toma como punto de partida un "*hombre libre, independiente, único y soberano de todos sus actos; un hombre sin vínculos ni dependencias sociales que podía decidir con absoluta independencia y autonomía de todos sus bienes y sus pertenencias, incluyendo entre estas, el ámbito de su propia intimidad.*"

Posteriormente, apartándose claramente de la opinión de Cooley, el *Younger Commettee* sostuvo en los años sesenta de nuestro siglo que si "*existiera un derecho a la intimidad sancionado por la Ley, a nuestro parecer no debería equivaler al derecho de ser dejado solo. Un derecho de este tipo (...) sería en todo caso un concepto no realista e incompatible con la idea de sociedad, idea que implica tanto la voluntad de no ser dejado solo como el reconocimiento de que otras personas pueden probar tener interés en nosotros y por ello ocuparse de nosotros*".⁴

La opinión expresada en el párrafo anterior ponía en relieve una idea que hoy en día aún tiene vigencia: la sociedad -a través del Estado- muchas veces tiene elementos de alta consideración para sostener una injerencia sobre la vida de las personas que la conforman.

No obstante, en estos momentos de la historia surgieron los cimientos del derecho a la intimidad (denominado *privacy* en el derecho americano), derecho de singular trascendencia en la esfera humana. De este modo, podemos afirmar que el desarrollo norteamericano marca el inicio universal del *Rigth of Privacy*⁵, conocido en América Latina y en el Perú en particular, como derecho a la intimidad.

⁴ LOSANO, M.G. *Los orígenes del Data Protection Act*, inglesa de 1984, en *Libertad informática y leyes de protección de dalos personales*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1989. Página 33.

⁵ WARREN, Samuel & BRANDEIS, Louis "El derecho a la intimidad". Madrid: Editorial Civitas S.A. 1995. (Edición original: "The Right to Privacy", publicada en *Harvard Law Review*, volumen IV, número 5, 1890).

Internémonos en el campo conceptual. Podemos alcanzar un concepto del derecho a la intimidad como *“un derecho subjetivo, referido a un ámbito propio y constitutivo del ser humano y presupuesto para la libre realización de la personalidad, donde se cautela la memoria, pensamientos, sentimientos, emociones y corporeidad y en cuya manifestación a los demás se ejerce legítimo autocontrol”*⁶

De otro lado, Espinoza Espinoza define a la intimidad como *“(…) una situación jurídica en la que se tutela el espacio individual y familiar de privacidad de la persona, conformados por experiencias pasadas, situaciones actuales, características físicas y psíquicas no ostentables y, en general, todos aquellos datos que el individuo desea que no sean conocidos por los demás, porque de serlo, sin su consentimiento, le ocasionarían incomodidad y fastidio”*.⁷ (El subrayado es nuestro)

Es decir, la intimidad tiene un doble carácter, por un lado supone un “derecho a” en favor del titular y por el otro, implica un “deber de” a cargo de los terceros.

De las definiciones expresadas en el apartado anterior, desprendemos que el derecho a la intimidad posee dos vertientes, una de carácter subjetivo, que proviene del interior de la persona. Como lo manifestó el autor Espinoza Espinoza, la persona considera que cierta información no debe salir de su esfera puesto que ocasionaría fastidio, incomodidad o desagrado.

No obstante, debemos tener en cuenta también el carácter objetivo del derecho a la intimidad. Como lo mencionamos, estamos ante un derecho directamente proporcional con el contexto socio cultural donde se desarrolla, consecuentemente, el Estado y la sociedad considera unos temas que deben ser guardados en la esfera de cada individuo.

⁶ VASQUEZ, Aldo. “Conflicto entre Intimidad y Libertad de Información. La experiencia europea”. Lima, Universidad de San Martín de Porres, 1998. Página 46.

⁷ ESPINOZA ESPINOZA, Juan “Derecho de las Personas” Lima: Editorial Grijley, 5ta Edición, 2012. Página 526.

La evolución del derecho a la intimidad hace que éste se configure como permeable, dado que en aras de la solidaridad con el resto de hombres o de la comunidad se pueda introducir el Estado o un particular -con la autorización del Estado- por aplicación del interés general.

Atrás quedó el concepto acuñado por Cooley, el mismo que expresaba que *“el hombre más pobre puede, en su casa, desafiar a todas las fuerzas de la Corona. Esa casa puede ser endeble, su tejado puede derrumbarse, el viento puede soplar en su interior, la tormenta puede entrar, la lluvia puede entrar. Pero el rey de Inglaterra no puede entrar, sus ejércitos no se atreverán a cruzar el umbral de la arruinada morada”*.⁸

Estamos aquí entonces ante la clave de toda nuestra tesis, y de todo conflicto del derecho a la intimidad y las libertades personales: encuadrar los supuestos que calcen en cada uno de los conjuntos: el conjunto de datos estrictamente personales dentro de la esfera de la privacidad, o el conjunto de datos cuya información es de importancia manifiesta para el Estado, sea por temas de interés nacional o fluidez de la riqueza.

De este modo, y a modo de conclusión del primer punto, debemos remarcar que la intimidad es un concepto variable, que se desarrolla dentro de determinado ámbito y circunstancias sociales, siendo proporcional a la idea de lo íntimo en un espacio socio cultural determinado. Así, no procede una fuerte limitación de su contenido, pues no es posible imponer una prohibición absoluta a la exposición de datos que constituyen a parecer del individuo-persona parte de sus datos personales.

B. Conflicto con el derecho a la libertad de información

Existe una amplia gama de aspectos a estudiar desde las nociones expresadas del derecho a la intimidad: uno puede arribar al honor, a la propia imagen, a la fama o

⁸ COOLEY, Thomas McIntyre “Principios generales de derecho constitucional en los Estados Unidos de América” (traducción de Julio Carrié) Buenos Aires: Jacobo Peuser, 2a ed., 1898. Página 33.

reputación a la reserva y confidencialidad, al secreto, al derecho al olvido y a la verdad, etc.

Veamos la diferencia con algunos de estos derechos, a efectos de realzar el concepto de intimidad como pilar del Derecho Civil:

En primer lugar, revisemos la distinción con el derecho al honor. El derecho al honor y el derecho a la intimidad son temas pasibles de frecuentes conexiones y coincidencias. No obstante, podemos encontrar marcadas diferencias. La primera diferencia expuesta es que el derecho al honor guarda correspondencia con la participación de la persona dentro de la sociedad, caso contrario el derecho a la intimidad busca proteger a la persona de las pesquisas de la sociedad, e incluso a respetar el “derecho a ser dejado en paz” -como se ha afirmado en el apartado anterior-.

Novoa Monreal⁹ hace una caracterización precisa de las diferencias que se pueden observar entre el honor y la intimidad y la hace partiendo de los atentados que a ambos derechos pueden producirse. Así, el atentado en contra de la vida privada no exige ni supone que quien lo ejecuta formule un juicio adverso o se proponga un rebajamiento moral de su víctima, ya que es suficiente con que, en virtud de injerencia indebida, tome conocimiento de aspectos reservados de la vida de una persona, pudiendo omitir todo gesto o expresión de agravio, porque hasta podría darse el caso de que el atacante de la intimidad aprobara las manifestaciones de la vida privada que ha llegado a conocer, sin que con ello quedará excluida la violación de la misma que ha cometido.

Por el contrario, el atentado en contra del honor no exige ni supone que la expresión, gesto o imputación que se formulan y que lesionan el honor subjetivo o el objetivo, correspondan a una información reservada que el sujeto activo haya logrado sobre su víctima mediante injerencia en su intimidad, porque, perfectamente, pueden concebirse atentados en contra del honor en los que se

⁹ NOVOA MONREAL, Eduardo. “El derecho a la vida privada y libertad de información. Un conflicto de derechos”. Siglo Veintiuno Editores. Primera edición, 1979. Página 43.

empleen datos que el sujeto activo conoció legítimamente o en los que se formulan imputaciones que son conocidas desde antes por algunas o por muchas personas. Para esta clase de atentados, basta el agravio intencionado a la estimación propia o ajena de la víctima, sin que sea necesario que el hecho que se emplea para agraviar pertenezca a la vida privada. Se puede expresar la diferencia sintéticamente, diciendo que lo esencial en la intimidad es lo que no incumbe a otras personas, a los terceros, mientras que en el honor lo fundamental es el no verse menospreciado o rebajado ante la opinión pública y ante uno mismo.

En segundo lugar, revisemos la diferencia con el derecho a la imagen. En realidad, más que una diferencia, el derecho a la imagen es un derecho derivado del derecho a la intimidad, aunque con aspectos particulares. Efectivamente, existe una faceta del derecho a la imagen, que implica la protección de la reproducción de la imagen física de la persona en el ámbito de su esfera privada. No obstante, existe también la reproducción de la imagen que no infringe la intimidad personal, y no por ello carece de protección. Ciertamente, la imagen de una persona, por su singular trayectoria o connotación puede ser susceptible de valor patrimonial, por lo que su divulgación no consentida, infringe el derecho a la imagen mas no a la intimidad.

Ahora bien, en lo relacionado al derecho al secreto, no existe mayor diferencia: el secreto es una manifestación del derecho a la intimidad, es decir, cuando a una situación se le haya catalogado como íntima por parte del titular (o destinatario refiriéndonos al tema de la correspondencia), la misma no podrá ser divulgada sin el asentimiento de la persona, o de sus parientes, en caso haya fallecido.¹⁰

Sin perjuicio de destacar la importancia y dimensiones de los puntos mencionados - así como las diferencias expuestas-, el marco en donde guarda énfasis esta investigación guarda relación con el tratamiento de los datos de una persona, y bajo qué procedimientos pueden ser difundidos a un tercero.

¹⁰ En cuanto al secreto, debe relacionarse con la denominada “confidencialidad”. En palabras de Espinoza Espinoza, “(...) Otro nivel de la privacidad es la confidencialidad que no es más que la privacidad compartida. Tal es el caso de cualquier tipo de comunicación que tenga un remitente y un destinatario: solo la autorización de ambos haría lícita una intromisión.” (Derecho de las Personas, Editorial Grijley, 2012, página 528).

En efecto, en nuestro actual contexto, la sociedad se comporta y utiliza la información que obra en los archivos de las entidades tanto públicas como privados, las personas suelen dirigirse a las entidades aludidas a efectos de exigir información, sin considerar si está afectando el honor, la fama, el secreto, la intimidad u otro derecho.

Bajo esta óptica, en la actualidad presenciamos una desmedida emisión de la información personal. Es cierto que a muchas personas parece no importar esta faceta de su personalidad, sin embargo, esto no acarrea la desprotección que actualmente rige en la sociedad, puesto que, aún cuando una persona considere ciertos datos de índole estrictamente confidencial, es conocida la necesidad del Estado de mantener una base de datos con su información, sea ésta económica, patrimonial e incluso de índole personal.

Aquí es donde surge el derecho a la intimidad. Estamos frente a un derecho subjetivo en cuyo ejercicio una persona puede proteger la información que ha expuesto, voluntaria o involuntariamente, a las bases de datos administradas por el Estado. Podemos decir entonces que la defensa de la intimidad se erige como la “piedra angular” que define la administración y el tratamiento de los datos personales.

Podemos identificar en nuestros días una diatriba entre los datos públicos y datos privados (siempre entendiendo dentro de los datos personales de una persona o individuo); sin embargo, el hecho de haber identificado el conflicto no equivale a que este se haya solucionado. La diferencia entre lo íntimo y lo general sigue siendo el tema central, pues dado su reiterado encuentro, el juzgador debe ponderar por cuál de ellos tomará partido.

La situación se agrava en el sentido que existe una gran cantidad de datos que una persona considera dentro de su cobijo, que no está dispuesto a compartir con la colectividad. Esta pluralidad de sentimientos complica la situación del legislador que se limita a normas generales en la Constitución y escuetas leyes, como la última Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento.

Un tema que es necesario abordar es la distinción entre el derecho a la libertad de expresión con el derecho a libertad de información. Al respecto, consideramos oportuno citar una jurisprudencia del Tribunal Constitucional donde se clarifica tal distinción (Exp. N° 0905-2001-AA/TC):

“La libertad de expresión garantiza que las personas (individual o colectivamente consideradas) puedan transmitir y difundir libremente sus ideas, pensamientos, juicios de valor u opiniones (...) la libertad de información, en cambio, garantiza un complejo haz de libertades, que, conforme enuncia el artículo 13° de la Convención Americana de Derechos Humanos, comprende las libertades de buscar, recibir y difundir informaciones de toda índole verazmente (...)

Con la libertad de expresión se garantiza la difusión del pensamiento, la opinión o los juicios de valor que cualquier persona pueda emitir, la libertad de información garantiza el acceso, la búsqueda y la difusión de hechos noticiosos o, en otros términos, la información veraz. Por su propia naturaleza, los juicios de valor, las opiniones, los pensamientos o las ideas (...) son de naturaleza estrictamente subjetivas y, por tanto, no pueden ser sometidos a un test de veracidad; a diferencia de lo que sucede con los hechos noticiosos, que por su misma naturaleza de datos objetivos y contrastables, sí lo pueden ser.”

La razón de efectuar la distinción mencionada es poner en relieve el carácter de veraz de la información que ostentan las entidades que guardan datos personales. Es por ello, que ante una información de “opinión” o sesgada, no podríamos aplicar estas prerrogativas.

Ahora bien, hemos afirmado la existencia de una diatriba, y entonces, ¿qué soluciones pueden plantearse? A raíz de esta cuestión, se ha incorporado el derecho a la autodeterminación informativa, de desarrollo constitucional en el Artículo 2° inciso a) de la Constitución de 1993:

“Artículo 2.- Derechos fundamentales de la persona.

Toda persona tiene derecho:

(...)

6. A que los servicios informáticos, computarizados o no, públicos o privados, no suministren informaciones que afecten la intimidad personal y familiar.

(...)

Debemos indicar, como lo hace el autor Francisco José Eguiguren Praeli, que “(...) no existe ninguna referencia a qué tipo de datos se encuentran comprendidos dentro de los alcances de ésta. (...) La norma constitucional comentada contiene¹¹ otras serias deficiencias ya que, de manera inexplicable, no prohíbe recoger o registrar tales datos sensibles sino sólo de intentar impedir su transmisión o suministro a terceros. (...)”.

Esta reflexión nos lleva a preguntarnos, ¿y qué sucede ante un Registro como el nuestro que conserva los títulos archivados que contienen nuestra información sensible? Tema que analizaremos en el capítulo 4 del presente trabajo.

Para concluir, este conflicto se manifiesta en muchos aspectos y esta circunstancia responde a la facilidad que brinda la tecnología para acceder a la información de las personas que conforman una sociedad. Es imposible recoger todos los supuestos, es un tema eminentemente casuístico, solo podemos brindar los parámetros para evitar un conflicto agudo. En este sentido es que surge la necesidad de estudiar la determinación de los datos públicos y/o privados.

C. Determinación de información pública y de información privada

¹¹ EGUIGUREN PRAELI, Francisco José. “La libertad de expresión e información y el derecho a la intimidad personal: Su desarrollo actual y sus conflictos”. Lima: Palestra Editores, 2004. Páginas 153-154.

Comencemos este apartado afirmando que el derecho a la intimidad guarda un doble carácter: *“supone un ‘derecho a’ en favor del titular y por el otro, implica un ‘deber de’ a cargo de los terceros.”*¹²

El titular del derecho a la intimidad es la persona, quien en su calidad de ser humano, guarda una esfera privada que no admite ningún tipo de interferencias o pesquisas, la cual podríamos llamar “núcleo duro”. Una infracción de esta índole es reprimida por el ordenamiento jurídico.

En aras del objetivo del Estado como es la protección de la esfera privada de la persona, si bien estamos frente al derecho subjetivo que le ha sido otorgado, se contraponen el otro carácter de este derecho, el cual engloba al deber por parte de los terceros, respecto de no infringir la esfera personal de los seres humanos.

Es decir, todos los miembros de la sociedad tienen el deber de no buscar, no interferir ni efectuar intromisiones al llamado núcleo duro de la persona.

No obstante, es preciso señalar que si bien es cierto hay situaciones que por su propia naturaleza, y respondiendo al aspecto objetivo del derecho a la intimidad (contexto socio cultural) son fácilmente distinguibles como circunstancias cuya intromisión o pesquisa claramente se configuraría como una infracción al derecho a la intimidad, también es cierto que no todo el abanico de posibilidades que ofrece la convivencia social sea tan claramente discernible determinar si estamos ante una información de índole pública o privada.

Es por las razones señaladas que consideramos de suma importancia el desarrollo del presente punto, precisando para ello el subtítulo de este apartado. No se trata de brindar parámetros estrictos y otorgar un derrotero de supuestos donde se inclinará la balanza a favor de establecer una información como privada, y otra como pública.

¹² CALDERÓN NAVARRO, Nelly & ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto “¿Las dos caras de Jano?: La publicidad registral y el derecho a la intimidad” XIII Congreso Internacional de Derecho Registral (Punta del Este, Uruguay - Marzo, 2001)

Nada más alejado de la intención de estas páginas, lo que se pretende es definir el criterio de determinación, o en todo caso, definir las reglas o criterios para desprender posterior a un análisis si estamos ante información pública o información privada. Lo primero resulta una tarea larga y ociosa: es la casuística la que nos ofrece un sinnúmero de situaciones que retan al juzgador a analizar la figura con la mayor profundidad a efectos de determinar si el caso concreto versa sobre una información pública o privada.

Entonces, definamos los criterios. El primer criterio que asoma es sobre la materia misma de los datos a considerar o la naturaleza de los hechos a valorar. Así, podría distinguirse entre aquello que el hombre es, aquello que el hombre hace y aquello que el hombre tiene.

En cuanto al ámbito de lo que el hombre es, el hombre amalgama datos referidos a lo más específico e interno de la persona, como serían sus sentimientos, sus voliciones, sus creencias y sus deseos. Estos datos serían claramente privados, pues lo que el hombre es como persona individual e irrepetible, debe quedar exclusivamente dentro de su esfera personal.

Lo que el hombre hace implica al hombre como ser social, relacionado e interactuando con otros hombres, supone una apertura hacia el exterior, como puede ser un ejercicio profesional definido o una actividad que pone al hombre en comunicación con los demás, acarreando un acercamiento hacia lo público y una teórica apertura hacia la legitimación de las pesquisas. Lo que el hombre hace incide claramente en la amplitud de su intimidad, y, así el hombre calificado ordinariamente como hombre público o el hombre que vive para el público, ya sea político, artista o deportista, ve restringido el ámbito de su intimidad, tanto porque su vida interesa especialmente a la comunidad como porque su manera de vivir legitima intromisiones que serían ilícitas en otras personas.¹³

¹³ PRADA ALVAREZ-BUYLLA, Plácido. “La publicidad registral y el derecho a la intimidad” En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario - Núm. 610, Mayo - Junio 1992, Páginas 1113-1146

En cuanto a lo que el hombre tiene, en relación a los datos relativos a su patrimonio, hay una consistente postura doctrinal que entiende que no deben ser incluidos en la esfera de la intimidad personal porque todo lo que el hombre tiene está, de alguna manera, relacionado con los demás, ya sea en sentido positivo porque todos los bienes de la sociedad están destinados a la satisfacción de las necesidades de todos, ya en sentido negativo porque generan un deber respecto de todos a permitir un goce exclusivo por alguno o algunos.

La sociedad cambia, y siempre recordando el presupuesto que hemos consagrado desde el principio de esta investigación, la intimidad es un derecho que cambia y se adapta a un determinado contexto histórico cultural. Hoy en día, el secretismo se ha disuelto en la publicidad y la participación, y la intimidad se ha ido reduciendo a aquello que debe ser propio de cada persona y su contenido ha dejado de ser una esfera cerrada a la intromisión social justificada.

El primer criterio mencionado, se constituye de este modo como un criterio objetivo, puesto que califica la materia de los datos y/o información.

El segundo criterio utilizado para la determinación de la información como pública o privada es el de la voluntad de su titular, el de entender que es la voluntad del hombre la que debe decidir lo que quiere que se sepa sobre su persona y aquello otro que quiere guardar para sí. Este criterio, atrae al investigador, puesto que respetaría el voluntarismo, sin embargo, al mismo tiempo es insuficiente, porque si bien la voluntad del hombre es un factor de singular importancia en la delimitación de lo que puede ser considerado como íntimo.

En efecto, en el aspecto positivo, en el sentido de hacer de su intimidad una esfera abierta para todos, legitimar cualquier investigación o información sobre ella, o hacerla susceptible, incluso, de comercio y tráfico mercantil, es su voluntad la que decide.

De otro lado, en el aspecto negativo, en la facultad de negarse a las intromisiones sociales, no es ella suficiente para convertir sus actos en privados o secretos ni para

vetar las investigaciones de la sociedad porque no es ella sola la que decide, la puede diferenciar lo público y lo privado, ni es ella tampoco la que puede regir y fijar la línea divisoria entre ambas, pues junto a ella se alinea la voluntad social, la voluntad de la comunidad, que por principios de solidaridad puede exigir la comunicación y la publicidad.¹⁴

La voluntad es, en consecuencia, un parámetro importante en la delimitación del ámbito íntimo protegido; pero no es el único porque, de serlo, se convertiría la intimidad y su ámbito en un señorío absoluto y cerrado a la sociedad y a la voluntad en un poder arbitrario, lo cual es contrario a la concepción moderna de los derechos subjetivos, que deben estar en armonía con la sociedad y su desarrollo.

Se asoma entonces el tercer criterio para determinar a la información como pública o privada. Así tenemos el concepto de *interés*, el cual tiene como objetivo diferenciar las esferas a las que pertenecen los datos personales, pues en materia de intimidad se produce habitualmente el conflicto entre el interés individual de mantener reservada una esfera de la personalidad y el interés de la sociedad de conocer y penetrar en aquel dominio reservado.

Este conflicto ha de resolverse mediante una valoración adecuada de los intereses en juego y una elección, en cada caso, de aquel que deba estimarse como más valiosos. Un dato, un hecho, o un acto deberá ser incluido en la esfera permeable al conocimiento y la información si el interés de la comunidad en su conocimiento es más valioso que el interés del agente en que dicho acto no sea conocido.

La dificultad, como es evidente, no es establecer un principio general, sino aplicarlo, pues en cada caso los intereses son siempre distintos y, desde el punto de vista individual, los intereses particulares se presentan siempre, o al menos lo parecen, como más valiosos que los generales.

Los intereses permiten, pues, una apertura de la intimidad que se justifica en la diatriba mencionada, es decir en la existencia de lo individual o íntimo que

¹⁴ PRADA ALVAREZ-BUYLLA, Plácido. *Ob. cit.*

constituye el núcleo de nuestra personalidad, y lo social, que se manifiesta en una fluctuación tanto en lo personal como en lo patrimonial.

Es preciso indicar que un concepto que ha añadido últimamente la legislación peruana y española es el de “dato sensible”. Para esto, se coloca en el difícil campo de encontrar una diferencia sustancial entre una esfera pública y otra privada, una esfera íntima y otra abierta al conocimiento social, lo cual de violarse rompería la reserva y se violaría la intimidad.

De este modo, la intimidad entra en colisión cuando el Estado o particulares pretenden conocer la extensión patrimonial de los sujetos, siendo esta información de carácter que muchas veces podría ser considerado dentro de la esfera privada o dentro de la esfera pública. Lo cierto es que consideramos desde ya, que este dato nos vincula con el concepto de interés, que hemos tratado preliminarmente.

En efecto, el ámbito patrimonial de un sujeto, está en extremo ligado a su titularidad respecto a bienes, pero en la búsqueda de estas titularidades, se puede topor el interesado con información personal, tal como un divorcio -el cual genera la disolución de la sociedad de gananciales-, un testamento -en el cual puede existir una desheredación-.

Está claro que en todos los supuestos se está, sin duda, revelando parte de la esfera personal del individuo, pero en todos ellos aún conserva una parte de ésta oculta e incólume. Esta parte, como es evidente, estará en función, en cada caso, *de la naturaleza del receptor de la información*, pues en cada supuesto serán distintos los datos relevantes a comunicar; pero está en función, también, del papel que cada persona asuma en cada momento.

D. El derecho a la intimidad y los registros de datos.

Hemos estudiado las diferentes modalidades y manifestaciones del conflicto entre el derecho a la intimidad y la libertad de información, con lo cual hemos llegado a la

conclusión que en ocasiones la sociedad podrá y tendrá atribuciones para conocer información de la esfera personal de un ser humano.

Es por ello que la sociedad pretende acumular información susceptible de ser conocida, por los particulares efectos jurídicos que puede contener, y relevancia para la convivencia de la comunidad.

Encontramos necesario entonces, dar apertura a cierta información a la comunidad, por lo que se busca almacenar esta información, a efectos de una publicidad posterior.

Hemos definido el derecho a la intimidad, y también hemos visto su evolución: abandonamos la teoría del derecho a ser dejado solo, o ser dejado en paz, para redimensionarlo y afirmar que la sociedad puede en ciertos casos exigir información relevante para la buena convivencia.

Ahora bien, exigir esta información coloca a la persona en el deber de brindarla a la sociedad, y ante dicha circunstancia, el Estado procede a elaborar registros que contengan datos de sus ciudadanos, en todos los niveles. En otras palabras, estos registros facilitan la labor de control sobre sus ciudadanos.

E. El derecho a la intimidad en el ordenamiento peruano

Nuestro primer parámetro para revisar el tratamiento normativo del derecho a la intimidad lo encontramos en la Constitución Política del Perú, en su Artículo 2° numeral 7: “Toda persona tiene derecho: (...) 7. Al honor y a la buena reputación, a la intimidad personal y familiar así como a la voz y a la imagen propias. (...)”.

Pasemos a revisar el Código Civil en sus artículos 14° y 16°:

“Artículo 14°: La intimidad de la vida personal y familiar no puede ser puesta de manifiesto sin el asentimiento de la persona o si ésta ha muerto, sin el de su cónyuge, descendientes, ascendientes o hermanos, excluyentemente y en este orden.”

“Artículo 16°: La correspondencia epistolar, las comunicaciones de cualquier género o las grabaciones de la voz, cuando tengan carácter confidencial o se refieran a la intimidad de la vida personal y familiar, no pueden ser interceptadas o divulgadas sin el asentimiento del autor y, en su caso, del destinatario. La publicación de las memorias personales o familiares, en iguales circunstancias, requiere la autorización del autor.

Muertos el autor o el destinatario, según los casos, corresponde a los herederos el derecho de otorgar el respectivo asentimiento. Si no hubiese acuerdo entre los herederos, decidirá el juez.

La prohibición de la publicación póstuma hecha por el autor o el destinatario no puede extenderse más allá de cincuenta años a partir de su muerte”

El Código Civil contempla el tratamiento de la información que se encuentra dentro de la esfera personal, sin brindar parámetros de ninguna índole. Como lo menciona Carlos Fernández Sessarego, “considera como objeto de protección jurídica tanto un aspecto específico vinculado al derecho a la intimidad, como aquel otro al cual la persona otorga carácter secreto o confidencial”.¹⁵

Uno de los aspectos que cede espacio ante el conocimiento público es la información económica. Como lo mencionamos con anterioridad, siempre y cuando no se exponga información de índole personal, la sociedad está facultada a conocer cierta información, a efectos de garantizar la convivencia armoniosa y viabilizar el tráfico jurídico - mercantil.

¹⁵ FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *El Derecho de las Personas (en el umbral del Siglo XXI)*, Ediciones Jurídicas, Lima, 2002. Página 84. Citado por ESPINOZA ESPINOZA, Juan *Cit.* Página 549.

Espinoza Espinoza realiza una enumeración que tomaremos en el presente trabajo, respecto del tratamiento de la información económica en el marco legislativo nacional:¹⁶

“(…)

- a. En la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), Ley N° 26702, del 09.12.96, se restringe el secreto bancario a las operaciones pasivas de sus clientes (art. 140) y a las operaciones, actos, contratos y documentos relacionados con los contratos de fideicomiso (art. 257, inc. 7)
- b. Recae sobre las empresas de los sistemas financieros y de seguros la obligación de suministrar periódica y oportunamente a la SBS, la información que se requiere para mantener actualizada la Central de Riesgos (art. 159 de la mencionada ley).
- c. En la Ley de Títulos Valores, N° 27287, del 19.06.00, los fedatarios (notarios y jueces de paz) están obligados a remitir a la Cámara de Comercio Provincial del lugar del protesto, una relación de los protestos realizados. Estas Cámaras, a su vez, deberán remitir dicha información a la Cámara de Comercio de Lima, para su anotación en el Registro Nacional de Protestos y Moras que ella tendrá, el cual es de carácter público (art. 85).
- d. La SBS publicará por lo menos mensualmente en el Diario Oficial “El Peruano” la relación de cuentas corrientes cerradas de quienes hubieran girado cheques sin fondos (art. 183.2 de la Ley de Títulos Valores).
- e. Es factible obtener información respecto de los bienes de una persona (inmuebles o muebles, como un automóvil), así como de una sociedad (integrantes, patrimonio, objeto). El art. 127 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O. fue aprobado por Resolución del

¹⁶ ESPINOZA ESPINOZA, Juan *Op. Cit.* Páginas 552-553.

Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN, del 21.03.05, establece que:

“Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;
 - b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;
 - c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquellos que determinen la inexistencia de los mismos;
 - d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.”
- f. El art. 1 del D.S. N° 017-2001-JUS, del 03.05.01, establece que “Cualquier ciudadano sin expresión de causa, podrá solicitar ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y sus Órganos Desconcentrados la información que requiera, siempre y cuando no afecte la intimidad personal y no esté expresamente excluida en la ley o por razones de seguridad nacional.”
- g. En lo concerniente a la información correspondiente a una situación jurídica pasiva (deuda) en una relación contractual, no veo ningún inconveniente en que el acreedor dé a conocer a terceros la existencia de una deuda impaga, en tanto no existe prohibición legal al respecto. Sin embargo, mediante la Ley N° 27598, del 13.12.01, esta medida está prohibida para los proveedores, por cuanto es calificada como un método comercial coercitivo.
- h. El art. 160 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros reconoce la libre constitución de personas jurídicas que tengan por objeto proporcionar al

pública información sobre los antecedentes crediticios de los deudores de las empresas del sistema financiero y de seguros y sobre el uso indebido del cheque, denominadas Centrales de Riesgo Privadas.

- i. La Constitución en su art. 59 garantiza la libertad de empresa, siempre y cuando no sea lesiva a la moral, ni a la salud ni a la seguridad públicas. El hecho de que se constituya una empresa que suministre objetivamente información comercial de terceros, a quien lo solicite bajo una contraprestación, sin ninguna clasificación que pudiera resultar denigratoria, no incide sobre el derecho a la intimidad de los sujetos, ni sobre su reputación económica. El principio de la transparencia que se está consolidando en los países bajo un régimen de economía (social o no) de mercado, no se debe limitar al comportamiento de los intermediarios financieros o económicos, sino también debe incluir la composición societaria (cuando se presente) de los mismos, adoptándose de esta manera una “equiparación entre transparencia y buen funcionamiento del mercado.”

Con esta enumeración concluyo el primer capítulo de esta investigación, que encuadró y definió los alcances del derecho a la intimidad, así como su confrontación con la libertad de información.

CAPÍTULO II. LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

A. Noción de publicidad registral

El siguiente elemento eje de esta tesis es la publicidad registral. La publicidad registral, tal como la conocemos hoy, nace como respuesta a los intereses de los acreedores hipotecarios que se podían ver defraudados en la satisfacción de su crédito mediante la realización del valor del bien, por la concurrencia sobre el mismo de otras cargas e hipotecas que desconocían, y podía disminuir notablemente su valor, si no sustraían el predio al poder de tales acreedores: el conflicto se planteaba entre el titular de la hipoteca y los que traían causa de su derecho del deudor hipotecario o sus antecesores en la propiedad.

Se consideraba que la defensa de los intereses descritos trascendía lo puramente individual pues afectaba a la sociedad en su conjunto. Así entonces, en los principios de publicidad y especialidad de las hipotecas, se buscaba un signo de oponibilidad superior a la posesión, el cual implicara una superación de la práctica admitida de hipotecas ocultas y generales.

Desde este punto de vista, cabe decir que toda publicidad inmobiliaria es de raíz germana¹⁷, pues era propio de estos sistemas el exigir determinadas formalidades exteriores para la eficacia de las transmisiones de los derechos sobre inmuebles, que contrastaba con la *traditio* romana que derivó, como se conoce, a fórmulas cada vez más sencillas y espirituales, alejándola con ello de lo que fue su función primigenia, situación que se agravaba respecto a la hipoteca que no requería, ni si quiera una tradición del bien.

La publicidad entonces concebida no tendía tanto a crear una apariencia de la que se pudieran derivar determinados efectos, sino a solucionar el conflicto de intereses descrito mediante el control del acto de constitución, exigiendo para ello su toma de

¹⁷ GORDILLO CAÑAS, Antonio *Derecho inmobiliario registral hipotecario*. Tomo II. Madrid, 1993, p. 175.

razón o inscripción en los libros de los predios. En este sentido, y siguiendo con la hipoteca, la publicidad de la que se hablaba recaía sobre el acto de constitución y requería o exigía que el mismo no fuera perfecto hasta que no hubiera tenido acceso al Registro. Era la publicidad, a la que se le llamaba germana, frente a la práctica de hipotecas ocultas y generales del Derecho romano.

Ahora bien, pronto se aprecia que la seguridad de los acreedores hipotecarios no se podía alcanzar únicamente controlando el acto de constitución de las hipotecas, sino que requería que se dotara de fijeza a la titularidad de la propiedad y demás derechos reales¹⁸, pues bien pudiera ser que realmente no fuera propietario aquél que garantizaba un crédito con una hipoteca sobre un inmueble.

También había otros intereses que se debían preservar, los de los adquirentes de derechos dominiales, que se podían ver sorprendidos, al igual que los acreedores hipotecarios, con que el que le trasmitía el derecho no era dueño del bien por haber ya dispuesto de ella, o que sobre la misma pesaban cargas que desconocían; aparece, entonces, para la publicidad registral la patología que identificamos con la doble disposición de un inmueble por su titular, o de derechos reales sucesivos, aquella que se revela en el conflicto que surge entre dos adquirentes de un bien o de un derecho real que traen causa de un mismo dueño; había que decidir a quién debía pertenecer el inmueble o derecho.

Al respecto se creyó imprescindible que la publicidad recayera también sobre todos los derechos reales inmobiliarios, proyectándose sobre ellos con las mismas características que para la hipoteca; es decir, la exigencia de la inscripción para la efectividad de su transmisión o constitución, principalmente para aquellos supuestos en los que la mutación jurídico real tenía su origen en un negocio inter vivos. Y la solución no era fácil de implantar, pues requería prescindir de la tradición romana del título y el modo para la transmisión de los derechos reales.

¹⁸ Ob. Cit. Página 188

A partir de ahí el debate del modelo de sistema registral se amplía a todos los derechos reales, y ello sin que se hubiera solucionado la cuestión relativa a la hipoteca.

Como nos dice Álvarez Caperochipi¹⁹ eran dos los objetivos de la reforma que se pretendía: que la propiedad del inmueble pertenezca realmente al deudor hipotecario y que todas las cargas sean conocidas, para lo que se aporta como solución la certidumbre y publicidad de la cualidad de propietario. En este sentido, la inscripción en el Registro se constituye como el medio de alcanzar esa publicidad.

En el mismo sentido, afirma Gordillo Cañas: *“En torno, pues, al específico conflicto suscitado en el tráfico entre los adquirentes sucesivos de un mismo vendedor o causam dans, se organiza un sistema de publicidad en el que, sobre todo, y tras el acto adquisitivo, se garantiza al adquirente la conservación de su derecho con solo proceder, él el primero, al depósito de su título en la oficina del Registro para su transcripción en el mismo”*²⁰.

La publicidad registral responde entonces a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones (actos o derechos). Pau Pedrón nos expone que *“para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos: si se va a comprar, que el vendedor sea dueño (...)”*, y a continuación agrega que el *“Estado, para satisfacer esa necesidad de certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas”*.²¹

Queda establecido que la publicidad registral reemplaza la publicidad posesoria. El Registro nació para proteger a un derecho inmobiliario como la hipoteca que carecía de un signo externo de reconocibilidad, siendo que la inscripción en el Registro publicita la afectación del inmueble.

¹⁹ ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, José Antonio *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Editorial Comenares SL, 2006.

²⁰ Ob. Cit. Página 201

²¹ PAU PEDRÓN, Antonio *Curso de práctica registral*. Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas. Página 17.

La posesión no se configura en la garantía hipotecaria. Los sistemas siguen adoleciendo la necesidad de contar con un sistema registral, dado que la posesión no es un mecanismo exacto de exteriorización del derecho.

Entonces, el Estado se vale de la publicidad para exteriorizar una serie de situaciones jurídicas, las cuales a través de una previa calificación del acto a través de la rogatoria, se verificará si efectivamente, el acto cuenta con los requisitos materiales y formales para acceder al Registro.

Consecuencia de lo mencionado, solo las situaciones de grado relevantes podrán ser dadas a conocer por el Registro. Se publicitan situaciones que dan virtud a la oponibilidad (derechos reales) y algunas titularidades de derechos de crédito.

Se publica para proteger a terceros, es decir, a través de este conocimiento de las situaciones inscritas informa y/o advierte a un contratante conocer una determinada situación, que para efectos de una operación, adquiere carácter relevante.

Manzano Solano nos señala que la cognoscibilidad general “(...) *sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento de hecho. Se garantiza y asegura el tráfico con preferencia al derecho subjetivo*”.²²

De acuerdo a García y García²³, “(...) *Publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general ‘erga omnes’ y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada*”.

El connotado jurista español expone que esta exteriorización no se trata de solo una mera apariencia, sino se trata de una coincidencia con la realidad. En palabras del

²² MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho inmobiliario registral*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios registrales. Tomo I. Página 30.

²³ GARCIA GARCIA, José Manuel, “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, Tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988. Página 41.

autor, “(...) lo que ocurre es que, precisamente por eso y por razones de seguridad jurídica exteriorizada por la publicidad registral con la situación fáctica, ha de prevalecer respecto a terceros la ‘exteriorización’ que cumple las reglas del juego, precisamente porque es la ‘apariencia’ la que, por declaración legal y seguridad jurídica, ha de tener en cuenta el tercero (...)”.²⁴

Sobre este punto, si bien coincidimos sobre lo acertado de apuntar a la exteriorización como un reflejo de la realidad, debemos tener en cuenta que esta exteriorización no puede reemplazar la veracidad y existencia de los hechos. La información plasmada en el Registro no puede ser catalogada como real si está en contra de la realidad fáctica. Es decir, no podemos afirmar que “registralmente esta información es real”.

La exteriorización nos brinda la posibilidad de conocer la información sobre una situación jurídica existente, mas no quiere decir ello que esta información se encuentre acorde con los hechos.

Otra de las características que encontramos en la definición del autor español es la continuidad, y la organización de la exteriorización que resulta ser la publicidad registral.

Asimismo, compartimos la opinión de esta doctrina al señalar que la exteriorización en que consiste la publicidad tiene como finalidad producir cognoscibilidad general. Efectivamente, “(...) se trata de cognoscibilidad, no de conocimiento efectivo. No se trata de publicar para producir un conocimiento, sino de posibilitar que exista o sea posible ese conocimiento. No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe en todo caso, la posibilidad de conocer el contenido del Registro. (...)”

Bajo otra perspectiva, Gonzáles Barrón²⁵ considera a la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones

²⁴ GARCIA GARCIA, José Manuel, Ob. cit. Página 42.

²⁵ GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* Lima: Jurista Editores 2da Edición, 2004. Página 68.

jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad legal es un servicio del Estado, una función pública ejercida por particulares.²⁶

No obstante, el citado autor es tajante en cuanto a la naturaleza de la publicidad registral, al afirmar que ésta *“no puede ser catalogada como una verdad oficial, pues ello olvida que el Registro es un instrumento, un formulismo, que busca representar la realidad, no reemplazarla o sustituirla.”*²⁷

Como vemos, el sentido de la publicidad registral es el acceso palmario que tienen los ciudadanos a una apariencia de verdad.

B. La publicidad registral y los sistemas registrales

Para conocer la amplitud de la información que se brinda a través del Registro, es conveniente conocer los sistemas registrales que existen en el mundo.

Tenemos en primer lugar a la publicidad registral constitutiva, el cual tiene como principal ordenamiento al derecho alemán. Mediante este sistema, la inscripción de una transferencia inmobiliaria es constitutiva del derecho de titularidad del adquirente. Hablamos de un sistema que efectúa una abstracción causal: existe un acuerdo por el que se inscribe el acto jurídico, el cual es distinto al acuerdo del acto jurídico en sí. En otras palabras, en el caso de una compraventa, quedan plenamente diferenciados el acuerdo de compraventa, y el acuerdo de la inscripción de la compraventa.

Este sistema ha generado diversas críticas entre los mismos alemanes, y también por parte de juristas españoles. Así tenemos la crítica del “negocio abstracto” formulada por Castro y Bravo:

²⁶ Esta definición ha sido tomada por Gonzáles Barrón de: HERNÁNDEZ GIL, Francisco. “Introducción al derecho hipotecario”. Página 2.

²⁷ GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Enero 2008, 2da Edición. Página 43.

*“Los propugnadores del negocio abstracto no desconocieron su principal falla, la de llevar a resultados injustos, y creyeron salvarla con el remedio de la acción por enriquecimiento injusto. Mas, en seguida se pudo observar su insuficiencia. Téngase en cuenta, para ver el alcance la cuestión, que la figura del negocio abstracto permite considerar válida una abstracción de bienes, a pesar de la nulidad del negocio causal; por ejemplo, el acuerdo sobre la transmisión de propiedad de una cosa hará que el dominio pase de A a B, aunque la venta celebrada entre ellos sea nula por disenso, carencia de causa (simulación) o causa ilícita (inmoral, en fraude) o haya sido declarada nula (error, miedo, dolo) o rescindida (fraude de acreedores). Con el resultado que el vendedor (o en su caso, sus derecho-habientes, legitimarios y acreedores) no podrá ejercitar la acción reivindicatoria ni la tercería de dominio; quedando así reducido a la condición de acreedor ordinario en el concurso o quiebra del comprador (por el enriquecimiento obtenido) y, en caso de insolvencia de éste, sin derecho alguno respecto a quien adquiriese la cosa del comprador, aunque el tercero conociese lo defectuoso del negocio causal (se le considera de buena fe, ya que adquiere de quien sabe es propietario). En la promesa y en el reconocimiento de deuda, la abstracción lleva a privar al deudor de sus excepciones por defectos del negocio causal (p. ej., inexistencia, ilicitud, vicios del préstamo), obligando a su inmediato incumplimiento; aunque dejándose abierta la posibilidad de una posterior reclamación (‘solve et repete’). Lo que acarrea análogas consecuencias injustificadas, a favor de otros acreedores (en caso de concurso o quiebra), del tercero carente de buena fe y del mismo acreedor (que podía ser o aparentar ser insolvente), que así puede exigir el pago de una deuda de causa ilícita o inmoral. Tales hechos han servido para convencer de que la figura del negocio abstracto sirve para fomentar los casos de fraude a la Ley, a los legitimarios y a los acreedores (indiferencia del carácter de la causa), impidiendo o dificultando el control jurídico”.*²⁸

De otro lado, tenemos una publicidad registral constitutiva, instaurada en el sistema del Acta Torrens, el cual debe su nombre a sir Robert Torrens. Este sistema consagra la invulnerabilidad de los asientos registrales. Se efectúa una inmatriculación “*ex novo*”, es decir limpia de cualquier vicio o defecto al historial de transacciones del inmueble y lo adjudica a la Corona, quien a su vez lo otorga al adquirente interesado. A partir de ese otorgamiento, se producirán las sucesivas transferencias, quedando un registro constitutivo e invulnerable.

²⁸ CASTRO Y BRAVO, Federico de. *El negocio jurídico* Página 295. Citado por: GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario* Lima: Jurista Editores, 2004. 2da Edición. Página 168.

No obstante lo mencionado, el sistema del acta Torrens ha ido cediendo legislativamente y jurisprudencialmente a la realidad que es contundente: no siempre los datos registrales coinciden con la información extra registral.

Una característica a destacar en este sistema es la existencia de un fondo de seguro, el cual entra a operar cuando se produce un agravio al propietario o titular perjudicado.

Asimismo, encontramos entre los sistemas del mundo al sistema de publicidad francés, el mismo que opera de manera administrativa, es decir, se trata de un archivo de los instrumentos que versan sobre cada inmueble.

El sistema español es un sistema que pretende abarcar todas las situaciones de particular relevancia respecto a la unidad registral (sea el predio, la persona jurídica o persona natural). Como el resto de sistemas, busca consagrar la seguridad jurídica.

Bajo la consigna de la seguridad jurídica, es que empiezan a cristalizarse los principios del derecho registral. En efecto, para el acceso al Registro se requiere la presentación de un título formal (titulación auténtica). Con este valor, la inscripción del derecho sirve para dirimir el conflicto entre varios adquirentes de un mismo bien, o entre los titulares de derechos reales y el adquirente. Junto al Registro de derechos se crea el Catastro, al que se dará traslado las diferentes inscripciones. Con el Catastro se pretende evitar las duplicidades y consolidar el folio real (principio de especialidad).

Los sistemas registrales, que habían adoptado lo que hoy conocemos como el principio de legalidad estaban, entonces, en condiciones de afirmar la exactitud del Registro, como fundamento de la legitimación registral y de la fe pública. Efectivamente, es difícil aceptar principios recogidos en nuestra normativa como los mencionados sin presumir la veracidad del Registro, en otras latitudes una presunción *iure et de iure* (sistema Torrens) y en otras una presunción *iuris tantum* (entre ellas el sistema español recogido en nuestro país).

De esta manera, conocer los sistemas registrales permiten conocer la valoración del acto o procedimiento causal, a efectos de conocer hasta qué límite debe conocerse por terceros la información que se guarda en el Registro.

C. La publicidad en la legislación nacional

Nuestro Código Civil en el artículo 2012 contempla a la publicidad registral desde un punto de vista material, al regular que: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”*

Vemos entonces que nuestro ordenamiento sustantivo regula de manera restringida este concepto de publicidad material, limitándose a expresar que se trata de un registro de carácter público, es decir, al cual tienen acceso todas las personas. Dicho concepto se encuentra reforzado en el Reglamento General de los Registros Públicos, del modo siguiente: “El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos.

El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.”

Apreciamos que se extiende el concepto para las anotaciones preventivas. Es importante ver qué efectos engloba la publicidad, dado que el artículo del Código Civil establece una presunción *iure et de iure*, la cual no significa que se debe conocer quién es el titular verdadero del derecho, sino que bajo la teoría que el Registro solo otorga una apariencia de derecho, se limita a que se debe conocer el contenido del Registro. Tema importante puesto que se analizará hasta qué punto este deber en cierto grado podría verse afectado bajo la premisa de la exigencia de interés conocido para acceder a la información registral.

Ahora bien, concerniente al punto de la publicidad formal, el Código Civil no imprime en su extensión la protección al derecho a la intimidad en lo que refiere al otorgamiento de publicidad registral; sin embargo, consideramos redundante tal regulación al ser un derecho de carácter constitucional. El texto que sí debería establecer o normar mayor cantidad de directivas respecto a esta situación es el Reglamento General de los Registros Públicos.

Efectivamente, el Reglamento señala en su artículo 128 lo siguiente:

“Artículo 128.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad

La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.”

Conforme apreciamos, según nuestra normativa registral, se ha planteado como excepción la acreditación del legítimo interés, siendo *a priori* deber del Registrador o Certificador expedir la publicidad registral.

Adelantamos que la noción de legítimo interés no es compatible con la figura planteada en la norma. Para ello debemos utilizar la expresión del interés debidamente fundamentado. Este tema lo trataremos en amplitud en el capítulo 4 apartado B.

Conviene indicar que el legislador registral ha previsto que en ciertas situaciones la expedición de publicidad formal puede incluir datos lesivos a la intimidad y porque el interés del solicitante puede no extenderse a la totalidad de los extremos contenidos en el asiento, es por lo que la determinación del medio de llevar a cabo la publicidad formal no puede depender en exclusiva de la decisión del solicitante.

Así, en determinados supuestos, el Registrador puede entender no idóneo o facultado al solicitante para obtener una certificación literal o compendiosa de los asientos o para acudir a la exhibición directa de las partidas electrónicas y/o título archivados.

En la experiencia española, Roca Sastre nos comenta que “(...) *la publicidad formal está al servicio de las funciones sustantivas derivadas de la legitimación registral, fe pública registral y deafección de lo inscrito y, a la vez justifica la publicidad registral como cognoscibilidad legal. En este último aspecto, el hecho de que ésta equivalga al conocimiento efectivo de los asientos registrales exige lógicamente que la Ley dé la posibilidad de acceso al Registro a los que tengan interés legítimo en consultarlo (...)*”²⁹

Siguiendo con este orden de ideas, estamos frente a una situación carente de regulación, puesto que si bien es cierto el legislador ha tenido en cuenta la posibilidad de que se afecte el derecho a la intimidad, el único supuesto planteado expresamente es el artículo 46 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas:

“Artículo 46.- Prohibición de expedir certificados en el Registro de Testamentos.

No se podrán expedir manifestaciones de las partidas registrales ni certificados referentes a inscripciones en el Registro de Testamentos mientras no se produzca el deceso del testador, salvo que éste lo solicite mediante escrito con firma legalizada notarialmente o autenticada por fedatario de la SUNARP.”

Vemos el supuesto de la prohibición de otorgar inscripciones del Registro de Testamento, mientras no se produzca el fallecimiento del testador. No obstante, es preciso afirmar que entendemos esta restricción como una negativa categórica a otorgar cualquier información del Registro de Testamentos.

En la práctica suele uno solicitar con cualquier nombre la búsqueda, lo que origina que el certificador deniegue la expedición de la partida, indicándole que la persona

²⁹ ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis & ROCA SASTRE, Ramón María & BERNÀ I XIRGO, Joan *Derecho Hipotecario*. Editorial Bosch, 9ª edición, 2008. Tomo I. Página 118.

bajo búsqueda aún no ha fallecido. Nótese la contradicción, la restricción se enfoca en el anhelo de proteger la intimidad del testador, siendo que éste no desea que se publicite que ha otorgado un testamento, estando a merced de cualquier represalia o atentado a su integridad incluso física. Sin embargo, el solicitante de la búsqueda ya obtiene el dato de que la persona ha extendido un testamento.

D. La utilidad de la publicidad registral

Hemos en anteriores apartados subrayado el interés de la sociedad respecto de la información que guardan las entidades estatales y ciertas entidades privadas. Es de alta importancia conocer información respecto a los bienes y status patrimonial de las personas, a efectos de contratar y/u operar con ellas, y es esta información la que brinda el Registro.

La publicidad registral brinda seguridad jurídica en las operaciones que se realizan en el tráfico comercial, puesto que como señaló la Exposición de Motivos de la Primera Ley Hipotecaria Española (1861), al respecto de los defectos del sistema inmobiliario anterior a la creación del Registro: *“(esas legislaciones) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales.”*³⁰

Tenemos entonces que la publicidad registral busca exteriorizar las situaciones que los particulares han depositado en los archivos del Estado para proteger su patrimonio y a su vez contratar con seguridad jurídica.

³⁰ Transcripción citada por GONZALES BARRÓN, Gunther *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Página 52.

CAPÍTULO III. CONFLICTO DEL DERECHO A LA INTIMIDAD Y EL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

A. Cualificación de los datos que almacena el Registro.

El derecho o la libertad de recibir información es un derecho o una libertad que poseen todos los miembros de la sociedad y que se ejercita mediante la libre recepción de la información. El derecho a recibir información de los datos contenidos en el Registro es una manifestación puntual de este derecho, y por ello su ejercicio y sus limitaciones han de ser construidas dentro de la problemática general de aquél.

El Registro puede y debe ser considerado como una fuente de información, un difusor de datos que permite un conocimiento de datos esenciales para el funcionamiento de la seguridad jurídica.

Así, el Registro está en la prerrogativa facilitar la adquisición de información, el libre acceso al mismo y la posibilidad de acudir libremente a conocerla debe ser ampliamente facilitada, porque ello no supone otra cosa que un ejercicio legítimo de la libertad constitucional de recibir libremente información veraz, porque el Registro informa, e informa verazmente.

Efectivamente, la información a través del Registro es, o puede ser, correcta porque es facilitada mediante datos verdaderos y por personas independientes y libres de cualquier otra motivación que no sea el servir a la verdad y a la seguridad del tráfico jurídico.

El usuario del Registro tiene derecho a que se le informe no sólo sobre la mecánica registral que han de seguir los documentos que en él presente, sino también sobre los posibles defectos que adolezcan, la forma de resolverlos, así como, sobre todo, aquello que estando ya inscrito pudiera afectar a sus derechos.

La corrección incide en la publicidad y en la información del Registro, haciendo que aquélla se amplíe a las necesidades y se adapte a las finalidades del usuario, y ésta se manifieste de manera que sea comprensible y adecuada a las exigencias del mismo.³¹

De este modo, al tener acceso a la información obrante en el Registro la colectividad en general, resulta probable la existencia de intromisiones fuera de lugar, que solo buscarían alterar la intimidad personal, situación sin duda contraria al deseo del legislador y la sociedad en general.

La cuestión es consecuentemente determinar hasta qué punto otorgar información contenida en el Registro puede significar un ataque a la intimidad de las personas y hasta qué punto los datos contenidos en un Registro público y con una finalidad publicitaria pueden significar un ataque a la intimidad; pues si el derecho y la libertad de información son un derecho y una libertad constitucional, el derecho a la intimidad también lo se configura como tal, por lo que no puede sacrificarse uno a otro sin un estudio detenido y sin una cuidadosa valoración de los intereses que, en cada caso, entren en juego.

La libertad de informar y de recibir información ha existido siempre, y siempre se ha reivindicado con especial énfasis, pues siempre también, en todos los tiempos y en todos los sistemas políticos, la tentación de imponerle limitaciones, frenos y restricciones ha sido una constante en la que, a menudo, todas las sociedades han incurrido.

Ahora bien, esta profundización en la limitación al derecho a la libertad de información no puede efectuarse mediante la anulación de otros derechos sustanciales de la personalidad humana, y concretamente el derecho que todos tenemos de conservar una parte de nosotros mismos cerrada a las intromisiones de los demás.

En síntesis existen ciertos temas que se encuentran en el Registro, que concentran situaciones cuya exposición al público de modo indiscriminado atentan contra el

³¹ PRADA ALVAREZ-BUYLLA, Plácido. *Ob. Cit.*

derecho a la intimidad. Esta determinación se tornará entonces casuística, enfocando a un nuevo protagonista como garante de la protección de la intimidad personal: el Registrador o Abogado Certificador.

Siguiendo la línea de lo expuesto, la consecuencia lógica de excluir la publicidad indiscriminada de los datos registrales; de entender que el Registrador debe velar por el cumplimiento de los datos de carácter personal; es que la publicidad formal exige un tratamiento profesional sin que pueda llevarse a cabo sistemáticamente mediante la reproducción literal de los asientos.

La necesidad de calificar el interés legítimo, supondría en principio que el Registrador o Abogado Certificador sea quién elija el modo de expedir la publicidad registral.

La cuestión se plantea con relación a la manifestación de los títulos archivados, más que con relación a las certificaciones. Si el interesado quiere una certificación, el problema se limita a la calificación por parte del Registrador del interés debidamente fundamentado y de si éste o las normas sobre protección de datos sensibles autorizan para certificar de los extremos solicitados.

No obstante, tratándose de manifestación de los títulos archivados del Registro, el Registrador puede entender que la certificación directa de los títulos perjudica la llevanza del Registro o que puede atentar contra las normas de protección de datos. En este caso, lo lógico es permitir al Registrador que sustituya esta certificación directa de los libros por una nota informativa en extracto.

Esta facultad del Registrador de decidir sobre la forma de manifestación de los libros tiene que estar justificada y no puede consistir en una prohibición generalizada de certificación de los títulos archivados.

Como justificante de esta idea, la jurisprudencia española ha manifestado:

- “a) que la nota simple se basa en unos principios incompatibles con la fotocopia, pues exige un control profesional por parte del Registrador que asegure su valor jurídico;*
- b) una cosa es que el Registro sea público y otra que se divulgue su contenido; en efecto, el Registro es público para la finalidad para la que fue constituido, que es facilitar la contratación, lo cual no autoriza para dar a conocer indiscriminadamente el patrimonio de las personas;*
- c) el Registrador debe excluir de la publicidad los datos carentes de trascendencia jurídica, siendo así que no siempre existe interés por parte del solicitante de la información respecto de todos los datos que obran en el Registro de la Propiedad;*
- d) que alguno de estos datos pueden estar bajo la protección de la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal;*
- e) que el comprador no tiene por qué tener alcance a tales datos, cosa que sucedería si la publicidad se realizara sin control, indiscriminadamente o por mera fotocopia;*
- f) en virtud del respeto a la intimidad de las personas, el Registrador de la Propiedad tiene la facultad de poner de manifiesto los libros del Registro cuando entienda que ningún dato afecta a la intimidad de las personas, o por el contrario dar nota simple en la que se supriman la referencia a los datos sensibles, si se atenta a la intimidad.”*

Ahora bien, la jurisprudencia menciona a su vez que: *“la nota simple deba siempre circunscribirse a la identificación de la finca, identidad de los titulares de los derechos inscritos, extensión, naturaleza y limitaciones de éstos, con advertencia de las prohibiciones o restricciones jurídicas inscritas, ya que de no existir motivos jurídicos prevalentes debe mantenerse la complitud de la información registral, pues el interesado tiene derecho a la información en la parte necesaria, y es evidente que, salvados los extremos antes dichos, al posible contratista le interesa legítimamente el conocimiento íntegro de todos los asientos (...) De existir motivos ha de hacerse constar que no se expide literalmente, como se pide, precisamente por la existencia de datos que afectan a la intimidad de terceros. Sólo así el solicitante tendrá la seguridad de que lo que se le comunica por el Registro concuerda fielmente con su contenido y en caso de que no se le dé por completo podrá en su caso impugnar el carácter privado o no de los datos que se niegan (...).”*

Del análisis de estos fundamentos podemos concluir diciendo que el Registrador no tiene una facultad discrecional de decidir si la manifestación de los libros del Registro se hace por certificación, por fotocopia -conservando la misma una vez consultada- o por nota simple informativa en extracto; ni cabe una prohibición genérica de exhibición directa de los libros, ni tampoco una decisión de que la manifestación se haga siempre y en todo lugar por nota simple.

Ahora bien, esta doctrina jurisprudencial no impide que el Registrador, atendiendo las circunstancias del caso concreto, debe decidir sobre la forma de manifestación, teniendo en cuenta las demás normas legales y reglamentarias. En consecuencia, el criterio debe seguir siendo el carácter excepcional de la copia certificada, sin perjuicio de lo cual admitirá tal consulta directa con relación a las personas a las que se presume calificado su interés, siempre que con ello no se dé acceso a datos sensibles ni se obstaculice el funcionamiento del Registro.

B. Extensión de la publicidad registral

En nuestra jurisprudencia y doctrina nacional se plantea el problema de si la publicidad registral se extiende o no al título archivado o si sólo se centra en el asiento registral. Esta problemática surge a raíz de la expresión “no consten en los Registros Públicos” contenida en el artículo 2014 del Código Civil, la cual se contradice con el Artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que mantiene la expresión “no consten en los asientos registrales”, referidas a donde deben de constar las causas de inexactitud.

Este cuestionamiento surge entonces por una mala codificación del reglamento, el cual pretende otorgar una relativa autonomía al asiento registral, separando éste del título que le dio origen, si bien esa pudo haber sido la intención de los autores de la norma, no debemos olvidar que el Reglamento General de los Registros Públicos es una norma de carácter reglamentario, la cual de ningún modo puede contradecir a la norma legislativa, que en este caso es el Código Civil.

Debemos reconocer que el Código Civil tampoco ofrece una redacción muy afortunada, sin embargo, podemos atender a la exposición de exposición de motivos del Código Civil, la cual se inclina a la extensión de la publicidad al título archivado, pues al no tener claro el sentido de la norma, se tiene que recurrir a lo que el legislador quiso expresar en la redacción de la norma:

“Debemos anotar, sin embargo, que la intención del legislador del 84 es la de que el principio de fe pública registral y en general todas las garantías que el registro otorga, se extiendan al título que motivó la inscripción: sería acorde, por lo tanto, con esta intención, que los reglamentos correspondientes así lo determinen”. (Comisión Revisora del Código Civil. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Registros Públicos, separata especial del diario oficial publicada el 19 de noviembre de 1990, página 17).

La jurisprudencia peruana se ha pronunciado sobre estas dos posiciones inclinándose por el alcance de la publicidad registral a los títulos archivados y no sólo a los asientos registrales. Se considera entonces que forman parte de la publicidad de los Registros Públicos los títulos archivados, que guarda concordancia con el Artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos, porque como el asiento registral es sólo un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de todas las personas, porque forma parte del asiento y de la publicidad de los Registros.

Como hemos señalado con anterioridad, la publicidad no está referida al contenido de los asientos registrales, sino, también a los títulos que dieron origen a la inscripción, es decir, a los títulos archivados, localizados en el archivo de la oficina registral, donde se contiene el original del título que se presentó para su inscripción, teniendo la publicidad registral la naturaleza de publicidad efecto, ya que va a desencadenar una serie de derechos y secuencias posteriores a la transmisión de los derechos, lo que a la postre va a permitir el tráfico comercial.

Es de suma fuerza la postura que tiene el Poder Judicial en reiterada jurisprudencia al establecer que: *“(...) A fin de asegurar la buena fe registral no sólo es necesario leer el*

resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen; por lo que si el recurrente hubiera tenido el cuidado de examinar el título que dio origen al asiento hubiera conocida la incapacidad del demandante y que por dicha razón el supuesto poder que éste había otorgado no tenía validez y, como consecuencia de ello, no se podría hipotecar el inmueble sin autorización judicial; de donde resulta que, basado en su propia negligencia, el recurrente no puede alegar buena fe registral (...)" (Casación 2356-98-Lima)

Así, el asiento registral constituye un resumen del título en cuyo mérito se inscribió el acto. Esta es una característica de nuestro sistema registral, a diferencia del sistema francés, donde se transcribe íntegramente el título al asiento. Nuestra legislación es clara respecto a que en la partida registral sólo se incluye un resumen parcial de la información referida al título.

La información registral está constituida no sólo por la información resumida contenida en el correspondiente asiento registral, sino, por los títulos archivados que motivaron la inscripción, los cuales son parte de los Registros Públicos, consecuentemente, constituyen información a la que puede acceder cualquier agente económico, es decir, que el conocimiento de la información contenida en los Registros Públicos no puede limitarse a la revisión de lo consignado en la ficha registral, sino que debe extenderse a los títulos archivados que le dieron origen.

C. La trascendencia del título archivado.

El asiento registral se configura como un resumen del título archivado, no podrá contener todo lo que el título manifiesta, y como consecuencia natural los usuarios deben de remitirse a verificar los títulos archivados para mayor seguridad en sus transferencias dominiales.

En este sentido, es el Registrador el encargado de consignar los aspectos más relevantes del título archivado, que pasada la calificación registral, se encuentra expedito para su inscripción. De este modo, esta función del Registrador se coloca

en un contexto subjetivo, teniendo como resultado que un error o una omisión evidente del Registrador pueda originar un derecho.

Bajo la misma línea expone Gonzáles Barrón: *“La razón es obvia, pues, si un funcionario público, por dolo, culpa o ignorancia, tiene la potestad de abrogar un negocio jurídico adquisitivo por el sólo hecho de redactar una inscripción, ¿Qué remedios da al ordenamiento para impugnar esa decisión? Obligatoriamente debería otorgarse la posibilidad de conocer anteladamente el contenido del asiento registral para que el interesado se oponga; o una vez extendido el asiento el usuario debería tener la opción de apelar la inscripción con el fin de tutelar el derecho de propiedad reconocido en la Constitución, o cualquier otro derecho sustentado en la autonomía privada, pues con ello se evitaría que se consumen los mayores despojos. Demás está decir que nada de esto existe, por cuanto la inscripción no es más que un resumen del título, un mero extracto formal con fines simplificadores, y que no se encuentra regulado en las leyes sustantivas, sino en reglamentos registrales”*.³²

La calificación efectuada por el Registrador, está limitada al control formal de los actos contenidos en documentos públicos. En otras palabras, la calificación se configura como una evaluación formal, documental, limitada, de carácter administrativo y que se realiza dentro de un procedimiento no contencioso.

Ciertamente, el resumen o extracto facilita la publicidad formal, ya que con la extracción se le da al público una visión resumida y rápida de la situación jurídica, sin perjuicio que ésta se produzca realmente en virtud de los negocios atributivos.

Es conveniente la revisión del artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos:

“Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante. El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

³² GONZALES BARRÓN, Gunther. Estudio Preliminar del Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano. Preámbulo a GORDILLO CAÑAS, Antonio. El Principio de Fe Pública Registral, Lima, Jurista Editores, 2010. Páginas LXXXI - LXXXII.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.”

En consecuencia, la misma norma reglamentaria establece que la inscripción no convalida la nulidad de los actos y contratos. Bajo este supuesto, si la inscripción no puede asegurar la validez de los títulos, entonces el interesado debe investigarlo, recurriendo a la causa que lo originó, documento que forma parte del archivo registral.

D. Posiciones en la doctrina nacional

En síntesis de lo desarrollado hasta ahora, dos derechos se encuentran y se oponen: el derecho a exigir la información que obra en el Registro (a que le sea otorgada la publicidad registral) frente al derecho a la protección de datos que pudiesen considerarse como sensibles, es decir que involucren la esfera individual del sujeto (derecho a la intimidad).

Existen las siguientes posiciones que han sido desarrolladas en nuestra doctrina.

Posición de Álvaro Delgado Scheljee.

Se desprende del estudio de este autor³³ que se inclina por la tendencia norteamericana respecto al derecho de una persona a controlar la información relativa a sí misma, la cual refuerza la concepción del derecho a ser dejado en paz.

En efecto, citando a Novoa Monreal manifiesta que este derecho “consiste en la posibilidad de controlar el manejo y circulación de la información, cuando ha sido confiada a un tercero”³⁴.

³³ DELGADO SCHELJEE, Álvaro. “Interrelaciones entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad”. En: Temas de Derecho Registral. Tomo I, 1999. SUNARP. Páginas 159 y ss.

³⁴ NOVOA MONREAL, Eduardo. “El derecho a la vida privada y libertad de información. Un conflicto de derechos”. Siglo Veintiuno Editores. Primera edición, 1979. Página 48.

Bajo este concepto, el tercero quien confía en la información tiene el derecho a que ésta sea plasmada de forma fidedigna, o de lo contrario, el Estado o el administrador de la base de datos a quien ha sido confiada la recopilación de información.

A decir de Delgado Scheljee, estos aspectos mencionados: derecho a ser dejado solo y derecho a tomar en forma autónoma decisiones, parece no tener mayor punto de confrontación. No obstante, la intimidad entendida como el derecho a mantener ocultos los actos o hechos relativos a la vida privada, manifiesta una opinión relacionada a la no confrontación, puesto que considera que la información registral pertenece al ámbito de lo público. De otro lado, sostiene que al no existir una intromisión indebida para conseguir la información que se publica, sino que los particulares voluntariamente, (incluso en algunos casos se “batalla” por esta inscripción) entregan al Registro dicha información y solicitan su publicidad.

Sobre el derecho de la persona a controlar la información sobre sí misma, considera el autor que en la medida que se almacene de modo ordenado dicha información no se encuentra un obstáculo para que sea el Registro quien la administre. En este sentido, siguiéndose con la idea de posibilitar el acceso a la información, no habría inconvenientes en que se interfiera con el derecho a la intimidad.

Posición de Juan Morales Godo

Juan Morales Godo³⁵ mantiene la posición contraria a Delgado Scheljee, e introduce una idea que se encuentra bien definida en el ordenamiento español, respecto a la facultad de calificación por parte del Registrador, del interés con que procede la persona que solicita la información.

Morales Godo considera que es un tema ya aceptado en la legislación comparada y en la doctrina. *“La publicidad registral no puede ser considerada como un derecho absoluto,*

³⁵ MORALES GODO, Juan. “Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad”. En: Temas de Derecho Registral. Tomo I, 1999. SUNARP. Páginas 99 y ss.

como normativamente se sugiere en la legislación peruana. Si bien, una de las razones fundamentales del Registro es la cognoscibilidad de los actos registrados, admitiendo el sistema peruano, en el Código Civil de 1984, la publicidad registral material, también lo que resulta necesario proteger al mismo sistema, a efectos de que las personas utilicen la información para los fines que persiguen los principios registrales y, de esta forma, se protejan los derechos fundamentales de las personas”.

Asimismo, el autor señala que no es suficiente la calificación del interés, dado que éste puede ser manipulado por el solicitante. Lo importante es informar, o notificar al titular del derecho sobre la partida quiénes solicitan la información registral.

Sobre el último párrafo, como nota del presente estudio, podemos decir que constituye un buen punto de partida el sistema informático de Alerta Registral. Recalco que esto es como punto de partida, así los usuarios conocen si se ha solicitado una inscripción sobre la partida sobre la cual recae algún derecho de titularidad.

E. La legislación peruana y la solución planteada.

La Constitución de 1993 es clara al brindarnos con parámetros generales la protección a la intimidad personal, dejando en teoría para la legislación ordinaria el desarrollo de los parámetros a seguir por las entidades estatales al momento de brindar la información que obra en sus bases de datos.

“Artículo 2 numeral 5. A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.”

Aunado a lo mencionado en la Constitución, el Poder Legislativo ya advirtió la necesidad de regular el acceso a la información obrante en la base de datos de

entidades administrativas. En nuestro sistema registral se ha establecido con orden constitucional la excepción de restringir la publicidad frente al derecho a la intimidad. Es decir, a pesar de basarse en un principio esencial de publicidad, no por ello debe admitirse una publicidad indiscriminada.

La base de datos del Registro es en principio de carácter público. En este sentido, como ya hemos visto nuestro ordenamiento constitucional ha puesto en alto relieve la protección del derecho a la intimidad, no obstante se trate de una base de datos pública. Del mismo modo, la reciente normativa de protección de datos personales nos requiere de cierto modo a profundizar en el estudio de esta figura, considerando las dimensiones que ha tomado el derecho a la intimidad, siendo resquebrajado con frecuencia en nuestra sociedad.

Vemos entonces, que esta problemática ha crecido por factores sociológicos, como es el incremento de la delincuencia en nuestro país. De cierto modo, cualquier sujeto sin expresar su interés puede solicitar la información inscrita en el Registro sobre los bienes (inmuebles o muebles) o capital social de las empresas de las cuales es fundadora una persona.

Es cierto que los Registros Públicos (entiéndase el Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales) son de carácter público, y en ello se basan las presunciones derivadas de los asientos registrales, en particular la protección del tercero que de buena fe confía en lo que el Registro publica.

Enfocándonos en el Registro de Predios, la eficacia del Registro garantiza una única titularidad de la unidad inmobiliaria o derecho, y con las cargas que constan en el folio abierto (no con esto se descarta la latente posibilidad de duplicidades), de manera que al tercero que consulta el Registro no le son oponibles las causas de nulidad del título del transferente ni las cargas no inscritas.

Situación similar apreciamos en el Registro de Sociedades, donde al tercero no se le puede oponer la revocación de facultades no inscritas respecto al representante inscrito, ante el cual se celebró algún negocio jurídico.

Esto justifica la posibilidad de acceso al contenido del Registro. Ahora bien, tal posibilidad de acceso es manejada en nuestro país casi de carácter absoluta, puesto que es “letra muerta” la restricción respecto al derecho a la intimidad.

Cabe entonces la pregunta: ¿cuáles son aquellos datos, hechos o actividades personales o familiares cuya publicidad puede afectar el derecho a la intimidad de las personas?; según la doctrina actual no es posible determinarlos bajo el sistema “*numerus clausus*”, ni tampoco ello es conveniente, dada la amplitud de su contenido, al referirse el mismo a la vida de las personas y sus múltiples manifestaciones (ideas, creencias, defectos, afecciones físicas y psíquicas, temores, comunicaciones, relaciones afectivas, etc.); siendo entonces tarea de la doctrina y la jurisprudencia el determinar qué puede o no divulgarse.

Tratándose de datos referidos al ámbito de la vida privada, la regla de conducta a seguir por parte de quien brinda el servicio de publicidad, debería ser en primera instancia que no puede darse a la luz si no se cuenta con la autorización de la persona; sin embargo, también pueden existir aspectos de su vida privada que por la naturaleza e importancia social de los hechos, la calidad de sujeto, revistan interés, al afectar la vida pública, en cuyo caso los límites de la vida privada se reducirán.

El Código Civil de 1984 no regula el tema de la intimidad personal como excepción al acceso a la publicidad registral, sino más bien otorga razones para considerar en una publicidad absoluta, al decir que toda persona conoce el contenido del Registro, siendo ésta una presunción que no admite prueba en contrato (*iure et de iure*).

No obstante, es preciso indicar que esta excepción sí está regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos (en el artículo 128), señalándose que cuando se vulnere la intimidad personal, no se brindará la publicidad del contenido del Registro.

A la luz del texto constitucional nacional subsisten serias dudas sobre el carácter “absoluto” del derecho a la “publicidad registral” - como modalidad del derecho a la información en general -, al existir otros derechos igualmente merecedores de protección jurídica superior como ocurre con la intimidad.

Entonces la pregunta que podríamos formularnos, sería si ¿existe alguna regla general para determinar qué datos registrales no deben ser materia de publicidad? o ¿ello deberá definirse en cada caso concreto, sujeto al criterio del Registrador Público?, ¿qué sucede si a pesar de la calificación registral se amenaza o vulnera el derecho a la intimidad?, una vez efectuada la publicidad ¿qué sucede con el manejo de aquella información por parte del sujeto “legitimado”, si lo cede a terceros “no legitimados”?, ¿los datos personales una vez ingresados en el archivo registral, a través de la inscripción (“ex voluntate”), no adquieren el carácter de públicos y como tal susceptibles de plena publicidad?

Consideramos que sí se ha planteado una evaluación del contenido del Registro, respecto a la vulneración de la intimidad, en otras palabras corresponde al Registrador o Abogado Certificador, bajo su personal y exclusiva responsabilidad, calificar el contenido de los datos inscritos o el acceso al título archivado antes de brindar esta publicidad.

Ahora bien, el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas, de reciente promulgación (diario oficial “El Peruano” del 20/6/2012) regula en el artículo 46 que no se podrán expedir manifestaciones de las partidas registrales ni certificados referentes a inscripciones en el Registro de Testamentos mientras no se produzca el deceso del testados, salvo que éste lo solicite mediante escrito con firma legalizada.

Solo este Reglamento -que por cierto deroga el desfasado Reglamento de Inscripciones del Registro de Testamentos, emitido por el Poder Judicial bajo la vigencia del Código Civil de 1936-, establece expresamente una excepción concerniente a la entrega del contenido registral a terceros cuando solo exista una anotación preventiva del testamento.

La razón es muy sencilla, indiscutiblemente se apreciaría de entregarse publicidad sobre un testamento que no cuenta con ampliación una infracción al derecho a la intimidad del testador, puesto que informaría a terceros de disposiciones que son de la esfera personal muy íntima de un individuo, como son sus últimos deseos y el destino de sus bienes cuando fallezca.

Sin embargo, notamos un argumento distinto para esta disposición, una de carácter más patrimonialista, la cual radica en que los derechos que se publicitarían se constituyen meras expectativas que solo se constituirán a la muerte del testador. Es por la última razón que se deniega la publicidad.

El Tribunal Registral en su resolución N° 430-2011-SUNARP-TR-L del 25/3/2011, en relación a la disposición derogada del antiguo Reglamento de Testamentos referente a la restricción de otorgar publicidad mientras no se verifique el deceso del testador, disposición adoptada en el reglamento vigente citado, manifiesta:

“(...) Por consiguiente estamos ante una restricción al acceso a la publicidad registral, puesto que se exige al usuario que acude a solicitar información respecto al Registro de Testamentos, acreditar el deceso del causante, o en todo caso, autorización de éste para la expedición del certificado.

Esta restricción se encuentra acorde con el derecho a la intimidad del testador, careciendo de objeto que se publique el testamento o su contenido en vida del testador, pues solo surtirán efectos al fallecimiento del testador. (...)”

La segunda instancia registral toca de manera bastante suave las dos aristas de la restricción. Lo que se rescata de este desarrollo es el de analizar dos temas bajo un mismo considerando: el derecho a la intimidad y el nulo interés de las personas en conocer un mero derecho expectatio.

Se desprende entonces que el interés debidamente fundamentado reposará en estos casos en la calidad de ser el mismo testador, o en todo caso, para los terceros,

expresar en primer lugar que el testador falleció aunado a una circunstancia distinta que le permita acceder a dicha información.

No existe en nuestro ordenamiento civil ni registral alguna otra restricción relacionada a la manifestación de un interés debidamente fundamentado frente a un dato que se considere sensible.

Sin perjuicio de lo expuesto, ante la ausencia de legislación, no podemos afirmar de ninguna manera que el hecho que una persona pueda acceder a la información registral de manera infundada e indiscriminada (pudiendo ser un caso de publicidad masiva), no afecte en ningún sentido el derecho a la intimidad ni mucho menos el ordenamiento peruano.

Se presume que las personas cuentan con un interés debido en líneas generales, sin embargo consideramos que esta presunción no debe eximir al Registrador de la calificación, de acuerdo al artículo 128 del Reglamento General de los Registros Públicos.

CAPÍTULO IV: EL SISTEMA DE PUBLICIDAD ESPAÑOL: LA ACREDITACIÓN DEL “INTERÉS LEGÍTIMO”.

A. La errónea calificación del interés.

Hemos visto la relevancia que adquiere el carácter del receptor que solicita la información que podría afectar la intimidad de la persona. Este carácter responde al interés que posee respecto a esa información.

El interés descrito ha sido llamado “legítimo”, “justificado” o “conocido”. El interés legítimo es una figura que ha sido recogida en nuestro artículo VI del Título Preliminar del Código Civil: “Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción sólo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley.”

Espinoza Espinoza critica lo establecido en este artículo, manifestando que “(...) se están confundiendo categorías materiales y procesales. El legítimo interés es una categoría jurídica distinta del interés procesal (estado de necesidad por el cual se recurre al órgano jurisdiccional del Estado) y de la legitimidad para obrar (correspondencia entre la situación jurídica material y la situación jurídica procesal).”³⁶

Concordamos con esta línea del autor nacional, el legítimo interés es una “situación de ventaja inactiva que se encuentra dentro de una relación jurídica de complementariedad con un derecho subjetivo (situación jurídica de ventaja activa). El titular del derecho subjetivo tiene que ejercer el mismo de manera discrecional. Caso contrario se configura un abuso de derecho que lesiona el legítimo interés.”³⁷

³⁶ ESPINOZA ESPINOZA, Juan *Los Principios contenido en el Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984. (Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial)*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Primera Edición, 2003. Página 300.

³⁷ Idem.

Debemos considerar entonces que estamos dentro del ámbito administrativo siendo que el sujeto titular del interés legítimo es aquél quien tiene interés en acceder a la información de la base de datos de los Registros Públicos, dado que cumplió con los requisitos, entre ellos -bajo nuestra propuesta- el señalar la causa que motiva su deseo de acceder a la información.

En otras palabras el legítimo interés en nuestros casos será el interés del ciudadano en acceder a la información registral, sin guardar correspondencia con la invocación de una calidad particular que lo configure como titular de la pretensión ante la Administración Pública.

De otro lado, el interés conocido responde a una situación que la sociedad o el ordenamiento reconoce como otorgante de mérito para la solicitud, en otras palabras, reconoce que por un determinado tipo de situaciones se genera una permisibilidad en el ingreso de un tercero en las bases de datos que contienen dtos personales.

En palabras de Martínez Santiago³⁸, *“si bien es cierto que la publicidad absoluta no me parece un criterio defendible, de hecho limitaciones de la misma se encuentran en casi todas las modernas legislaciones (así parágrafo 12 de la GBO alemana y artículo 970 del Código Civil suizo), sí me parece criticable lo ambiguo de la técnica legislativa. Como señala Buenaventura Camy³⁹ “la frase ‘quienes tengan interés conocido’ introduce un elemento repudiable, timorato, casi farisaico, que no ha sido causa del desprestigio de la institución debido a la laxitud de su interpretación (...) el interés en la consulta nunca podrá ser ilegítimo, pues a lo sumo podrá darse ese calificativo a la finalidad remota a la que la consulta pueda ir dirigida (...) hay que hacer desaparecer esa exigencia”.*

Siguiendo esta línea, decir que una persona invoca un interés conocido sería desnaturalizar y abstraer una situación que en virtud del derecho que se pretende

³⁸ MARTINEZ SANTIAGO, José M. *En torno a la publicidad registral inmobiliaria.* En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 644. Enero - Febrero 1998. Página 155.

³⁹ SÁNCHEZ CAÑETE, Buenaventura Camy *Comentarios a la legislación hipotecaria.* Pamplona, 1982. Citado por: MARTINEZ SANTIAGO, José M. Ob. cit.

proteger, como es la intimidad, requiere un análisis del caso concreto. Es por ello que los términos adecuados serían la expresión de un interés justificado o fundamentado.

B. El interés debidamente fundamentado.

El término para calificar el interés es diverso. Por ejemplo, la expresión “justificado” es utilizada en la legislación paraguaya en el Código de Organización Judicial, Ley 879/81, en su artículo 328 dispone: “El Registro será público para el que tenga interés justificado en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”.

No obstante, el término “justificado” necesita de una idea anterior a su nacimiento, la cual es la calidad de “fundamentado”. En efecto, debe fundamentarse un argumento a efectos de tildarlo o calificarlo de justificado. Ahora bien, preferimos llamar a este interés como “debidamente fundamentado”, puesto que el vocablo “justificado” implicaría darle un calificativo que deberá ser proveído por el funcionario administrativo, con lo que la expresión que optamos resulta más adecuada.

Consecuentemente, a partir de lo desarrollado, concluimos que la expresión más adecuada para catalogar al interés que debe expresarse o invocarse en las solicitudes de inscripción es el de “debidamente fundamentado”.

Ahora bien, recordemos que el Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 128°, califica como “legítimo” al interés requerido para el acceso a la información en caso de un conflicto con el derecho a la intimidad.

Como no podía ser de otra manera, esa expresión ha sido recogida por el Memorandum Múltiple N° 038-2011-SUNARP-ZRN°IX/GPJN del 29/09/2011, que intenta regular en el ámbito de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, uno de los tantos puntos que muestran el conflicto que otorga el título a la presente

investigación. Nos referimos al caso de la publicidad de las inscripciones de tutor o curador, extendiéndose al título archivado.

“En tal sentido, se les comunica que, en tanto se regulen las disposiciones específicas sobre la materia, todos los servicios de publicidad de las inscripciones de tutor o curador (persona que nombra a su curador, curadores sustitutos o tutor), inclusive la publicidad de título archivado (...)”

Vemos que esta disposición no es muy afortunada, pues sigue en la errónea calificación del interés. Sin embargo, es valiosa la causal de restricción que delimita a través de este memorándum, prohíbe la publicidad de una representación de tutela o curatela que no ha entrado en vigencia a la fecha. Haciendo un símil con la normativa de testamentos, cuando la persona fallezca, la publicidad podrá ser remitida sin mayor obstáculo.

C. El sistema español: ¿Modelo a seguir o una acertada exclusión de nuestro ordenamiento?

Dado que esta investigación analiza la aplicación de una vertiente de técnica registral en nuestro ordenamiento civil, analizaremos la situación en España, siguiendo la óptica del maestro Álvarez Caperochipi⁴⁰.

En España los libros del registro pueden ser conocidos por toda persona que muestre un interés conocido. (Artículos 221, 227 Ley Hipotecaria).

Los intereses típicos se definen en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario: la información tributaria, intermediación inmobiliaria y operaciones crediticias. Son los fines para los que ha nacido el registro: reforma tributaria, seguridad en la compra inmobiliaria, ordenación del crédito.

⁴⁰ ALVÁREZ CAPEROCHIPI, José “Derecho Inmobiliario Registral” Pamplona: 3ra. Edición, 2010. Página. 137 ss.

A entender de Álvarez el propietario debe ser conocido por que le corresponde asumir las cargas personales, sociales y tributarias de la propiedad, que se definen por la publicidad. Es propietario quien paga sus deudas y adquiere con la propiedad una responsabilidad social, porque la propiedad, no solo es un derecho, es un principio de la responsabilidad que el registro hace efectivo, es la manifestación del Estado en la persona.

Así, existe la propiedad porque existe el Estado, y la propiedad sirve a su fin público, y no solo a la persona particular. El propietario en definitiva no solo puede, sino que en términos generales debe ser conocido, porque el conocimiento de la propiedad es parte esencial de la propiedad misma y de su fin social, y su publicidad es además el fin mismo del registro (y de la posesión, que define la propiedad).

La exigencia de interés legítimo en el ordenamiento español, de acuerdo a lo expuesto por el maestro español Álvarez Caperochipi, *“es una excepción y aunque el registrador puede y debe negar el conocimiento de los libros a quien no justifique el interés, en la práctica las oficinas de registro están normalmente abiertas a la consulta de libros, al servicio de la función social de la propiedad, y entiendo que es deseable que así sea.”*⁴¹

A tenor del artículo 332 del Reglamento Hipotecario español la información la debe solicitar directamente el interesado o acreditar la representación con que actúa. Parece que ello significa que la consulta solo puede hacerse por personas (esto es con un interés patrimonial directo y concreto, no con carácter masivo), y además es necesario acreditar un interés legítimo para poder consultar los libros del registro.

Pero la cuestión más difícil que se plantea es el conflicto entre la publicidad del Registro y los principios sobre la protección de datos personales, y que imponen graves restricciones legales a la publicidad de datos sobre la solvencia, tributación y riqueza. La Directiva 97/66/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 1997, relativa al tratamiento de los datos personales y a la protección de la intimidad en el sector de las telecomunicaciones, la directiva 2002/58/CE del

⁴¹ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI *Op. Cit.*

Parlamento Europeo y del Consejo del 18 de diciembre de 2000, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones y los organismos comunitarios y a la libre circulación de estos datos, propugnan reducir al mínimo el tratamiento de los datos personales y de tratar la información de forma anónima o mediante seudónimos, cuando sea posible.

En España la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de protección de los datos de carácter personal, en sus artículos 7 y 8 establece grandes restricciones y responsabilidades en la difusión de datos relativos a ideología, afiliación sindical, religión y creencias, origen racial, a la salud y a la vida sexual, e infracciones penales o administrativas, y en el artículo 29 también sometido a grande cautela el tratamiento de la información sobre solvencia patrimonial y crédito.

El Real Decreto 1720/2007 del 21 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, regula un procedimiento especial para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los ficheros y registro de carácter patrimonial.

Álvarez Caperochipi es de la posición de que “(...) *la propiedad es el Estado, esto es un régimen de responsabilidad pública en el goce y distribución de la riqueza, y por eso el régimen legal de la protección de datos personales no debe en principio restringir la publicidad registral íntegra de la propiedad, pues ello comprometería gravemente el tráfico económico y mercantil y tiene relevancia e interés público el conocimiento, por parte de los ciudadanos, de la información publicitada por el Registro.*

El propietario entiendo en ese sentido que es una personalidad pública que debe asumir las cargas de la propiedad y una de ellas es la publicidad. Entiendo que el registro de la propiedad debe ser considerado lo que la LOPD denomina “registros y fuentes accesibles al público”, cuyos datos pueden ser conocidos universalmente, si bien su incorporación a archivos, ficheros o tratamientos masivos exige su notificación al interesado y el cuidado sobre su exactitud y rectificación. Y el artículo 9 de la misma ley, que sin duda es también aplicable a los registradores de la propiedad, impone al encargado de todo tratamiento de datos personales adoptar las medidas de índole técnica

y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, y a su vez el deber de secreto profesional (artículo 10). En este sentido, las instrucciones DGRN de 12 de junio de 1985 y 17 de febrero de 1998, cuyo contenido se incorpora a la nueva redacción del artículo 332 RH niegan el interés legítimo a las consultas masivas con fines comerciales o de propaganda, y exigen justificar detalladamente y expresamente el interés cuando la consulta se refiera a datos personales.”⁴²

Debe señalarse que en caso de negativa del Registrador a la consulta de libros o a expedir certificación se puede recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (artículo 228 de la Ley Hipotecaria).

De lo expuesto, tenemos que en el sistema español se está frente a una excesiva barrera frente a la consulta de información registral. Este trabajo ha enfatizado claramente que el funcionario administrativo -llámese Registrador- está en el deber de evaluar las solicitudes de consulta registral, a efectos de determinar si existe un conflicto con el derecho a la intimidad, no pudiendo suponer desde ya que este conflicto se ha materializado. En caso exista una presunción razonable o algún vestigio de una intromisión al derecho a la intimidad, el Registrador procederá a solicitar el interés debidamente fundamentado.

D. Jurisprudencia de la Agencia Española de Protección de Datos Personales

Hemos revisado que en España, ante una negativa formulada por el Registrador respecto a la expedición de publicidad registral por considerar la fundamentación del interés insuficiente, el administrado podrá impugnar dicha decisión ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN).

Sin embargo, una infracción al tratamiento de datos personales se denuncia ante la Agencia Española de Protección de Datos, organismo que vela no solo por el

⁴² ALVÁREZ CAPEROCHIPI, José Idem.

cumplimiento de las normas correspondientes en el Registro Público sino ante las diversas entidades tanto públicas como privadas que manejen bases de datos personales.

Un caso que llamó particularmente la atención en relación con este estudio es el que encontramos en la Resolución R/00243/2011 del 16/02/2011. La Asociación de Usuarios de Registros Públicos (ADEURP) denuncia al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles (CORPME), y a los diversos Registros de Propiedad, por la expedición de informaciones registrales solicitadas por la ADEURP, a través de internet, en las que se había alegado un interés que intencionadamente era “absurdo” o “torticero”.

Sucede que en la página web del CORPME se había otorgado la opción de solicitar en línea notas simples de información registral sobre titularidades, solicitado que en un ítem el usuario se sirva indicar el tipo de interés que lo conduce a la petición.

En la resolución se expuso lo siguiente: *“El hecho constatado en el presente procedimiento, relativo a la certificación de un asiento registral, que contiene datos de carácter personal, realizada a instancia de un tercero que no ostenta un interés legítimo, alegando para ello un interés totalmente espurio supone una inobservancia, por parte del Registro de la Propiedad de Villarrobledo del deber de secreto establecido en el Art. 10 de la LOPD. Toda vez que es a ese órgano a quien corresponde no sólo el control de la veracidad y exactitud de la información suministrada, sino también el análisis del interés alegado por el solicitante de la información registral, no permitiendo que dicha información, que contiene datos de carácter personal, pueda estar accesible a un tercero que no ostente ningún título de interés para ello.”*

Vemos que la resolución exculpa al CORPME al afirmar que es el Registro de Propiedad el organismo encargado del análisis del interés que fundamentan los solicitantes. De este modo, el CORPME es una entidad que funciona como simple nexo para la obtención de la información registral. No obstante se requirió en la resolución que se provea de un sistema más riguroso en el ingreso de la información vía web.

Un caso similar tenemos en nuestro territorio, con el servicio de Publicidad Registral en Línea, que, con el ejemplo español podría implementarse con el objetivo de no privar a la ciudadanía de este servicio. Para ello, habría que añadir un ítem a efectos de invocar un interés legítimo, quedando a criterio del Registrador su procedencia o no.

E. La postura de la Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento.

Un aspecto de singular controversia, y de mucho mayor estudio, es si se puede catalogar como un “dato sensible” el conocer el íntegro del patrimonio. Revisemos para ello la normativa aplicable, para ya en el desarrollo de la investigación, desarrollar un panorama mucho más amplio:

*Ley de Protección de Datos Personales.*⁴³

Artículo 2 numeral 5: 5. Datos sensibles. Datos personales constituidos por los datos biométricos que por sí mismos pueden identificar al titular; datos referidos al origen racial y étnico; ingresos económicos, opiniones o convicciones políticas, religiosas, filosóficas o morales; afiliación sindical; e información relacionada a la salud o a la vida sexual.

Una primera lectura nos haría considerar a los ingresos económicos relacionados a la información del acervo patrimonial (llámese bienes muebles e inmuebles) contenida en el Registro como dato sensible. Percepción que fuimos tentados a adoptar; sin embargo, está claro que para analizar una norma debemos atender a la *ratio legis* de la misma.

Entendemos entonces que esta incursión de los ingresos económicos como dato sensible se refiere al contenido del ascenso de sus activos, mas no en el sentido del patrimonio contenido en el Registro.

⁴³ Ley N°29733, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 3 de julio del 2011.

El verdadero inconveniente, en consecuencia, no se presenta en el Registro de Bienes, sino en el Registro de Personas Jurídicas. Esta norma nos hace mención a la afiliación sindical como dato sensible. Sabemos que en el Registro de Personas Jurídicas, los sindicatos son objeto de inscripción, constando en la partida los miembros del consejo directivo, y más aún, en los títulos archivados consta toda la relación de los afiliados.

Tema de particular relevancia, puesto que no podría darse una publicidad amplia si la norma considera como sensible este tipo de información.

Particularmente, somos de la opinión que la afiliación sindical no puede ser considerada como un dato sensible, ni mucho menos un dato de potencial lesivo al derecho a la intimidad. Sin embargo, la mencionada norma opta por considerarla dentro del grupo de información de especial cuidado catalogada como “dato sensible”, debido al tratamiento equivocado que pueden hacer de esta información las empresas que disgustan de esta calidad de sus empleados.

El Reglamento de la Ley de Protección de Datos Personales adiciona como datos sensibles lo siguiente⁴⁴:

“Artículo 2. Definiciones.

(...) 6. Datos sensibles: Es aquella información relativa a datos personales referidos a las características físicas, morales o emocionales, hechos o circunstancias de su vida afectiva o familiar, los hábitos personales que corresponden a la esfera más íntima, la información relativa a la salud física o mental u otras análogas que afecten su intimidad.”

Como vemos, el Reglamento nos indica un nuevo supuesto de información que obra dentro del archivo registral, regulada como “dato sensible”. En los casos de interdicción, muchas veces el sujeto es declarado interdicto a causa de una tara o enfermedad de la salud física o mental.

⁴⁴ Aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de marzo del 2013.

Tenemos que mencionar que si bien es cierto, esta norma es de ayuda al momento de la calificación de la información, bajo ninguna óptica puede ser tomada como una de carácter *numerus clausus*. En este punto, el Reglamento es de utilidad, al mencionar como información con carácter de “dato sensible” a *otras análogas que afecten su intimidad*.

Ahora bien, la Ley de Protección de Datos Personales reconoce la existencia de fuentes accesibles para el público, definidas como *bancos de datos personales de administración pública o privada, que pueden ser consultados por cualquier persona, previo abono de la contraprestación correspondiente, de ser el caso*. (Artículo 2 numeral 9).

El Reglamento de la citada norma encuadra a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) dentro de estos bancos de datos que pueden ser consultados por cualquier persona (Artículo 17 numeral 7). No obstante, el mismo artículo menciona que: *“Lo dispuesto en el numeral precedente no quiere decir que todo dato personal contenido en información administrada por las entidades sujetas a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública sea considerado información pública accesible. La evaluación del acceso a datos personales en posesión de entidades de administración pública se hará atendiendo a las circunstancias de cada caso concreto”*.

Es decir, la norma afirma que los Registros Públicos contienen información expuesta al público usuario; sin embargo, afirma la importancia de evaluar o calificar el acceso a dichos datos en cada caso en específico. Esta disposición armoniza con perfección con la propuesta contenida en el presente trabajo y fortalece lo regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Hemos visto los supuestos de datos sensibles otorgados por la Ley y su Reglamento, veamos que establece respecto a su tratamiento. La Ley, en su artículo 13.6 señala: *“En el caso de datos sensibles, el consentimiento para efectos de su tratamiento, además, debe efectuarse por escrito. Aun cuando no mediara el consentimiento del titular, el tratamiento de datos sensibles puede efectuarse cuando la ley lo autorice, siempre que ello atienda a motivos importantes de interés público.”*

Esto se armoniza con el interés debidamente fundamentado que debe acreditar el solicitante en caso tengamos al frente un “dato sensible”, que son un listado de datos cuya publicidad se considera una intromisión a la intimidad personal.

F. Notificación a los publicitados.

Uno de los remedios que tendríamos a efectos de no limitar la difundida publicidad abierta en nuestro ordenamiento es justamente informar a la persona que podría resultar afectada con las copias literales o manifestaciones de las partidas, así como de las lecturas de los títulos archivados.

Este planteamiento se emite dentro de una realidad que es el no control de la publicidad por parte del sistema registral. La implementación de la tecnología hace mucho más viable esta notificación, siendo tentativo en primer lugar la notificación electrónica (los cimientos de este sistema calzarían con el sistema de Alerta Registral), a efectos que el afectado haga valer las acciones pertinentes ante el supuesto infractor.

Ahora bien, esta notificación daría al afectado una posibilidad de oponerse con lo que se validaría este sistema. En efecto, poco serviría implementar una red que permita esta notificación si el administrado agraviado tendría que aguardar al momento patológico a efectos de ejercer su defensa.

En este sentido, la información al supuesto afectado con la publicidad es necesaria, siendo uno los pasos a tomar a efectos de la armonización pretendida entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad.

CAPÍTULO V: PROBLEMÁTICA ACTUAL

A. La relevancia del derecho a la intimidad en nuestros días.

La finalidad del Registro está definida en la investigación jurídica en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad) así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales, pero no la investigación privada de datos no patrimoniales.

Es decir, el orden constitucional plantea que no se puede brindar información registral cuando se contradiga con el derecho a la intimidad; sin embargo se plantea como una excepción, en principio la regla es que cualquiera puede solicitar la publicidad sin expresión de causa.

Estructuremos la ventaja inmensa que se configuraría si nuestro ordenamiento constitucional permitiera modificar el supuesto hacia una necesidad de que el solicitante exprese el interés debidamente fundamentado para poder acceder a la información registral.

Así, el Registrador podría cumplir con la finalidad perseguida con la solicitud de información, y que dicha finalidad sea acorde con la propia del Registro. El Registrador no tiene por qué realizar averiguaciones sobre la verdad intrínseca de la afirmación realizada sobre el interés que posee el solicitante, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal en que pueda incurrir el solicitante frente al titular y al Registro. Lo que sí hará es calificar si el motivo es acorde con la finalidad del Registro.

La exigencia de expresión de interés debidamente fundamentado tiene como lógica consecuencia que el Registrador en ciertos supuestos no deba dar a conocer la totalidad del contenido del asiento registral. Se puede no tener interés para conocer nada del asiento registral o para conocer algún extremo.

Este sistema propuesto no es para nada novedoso. Esta regulación es de origen germánico, recogida por el sistema español. Fue vislumbrado desde la primitiva Ley Hipotecaria española. Así, el artículo 280 de esta norma estableció que: *“Los Registradores pondrán de manifiesto los Registros en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros del oficio y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación”*. El actual artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria se pronuncia en prácticamente los mismos términos, lo que demuestra que ha sido un criterio hipotecario sostenido a lo largo de las reformas.

Es decir, no es desconocido por nosotros, de acuerdo a lo ya expuesto en este marco teórico, que nuestro sistema registral es una recepción del sistema español. Desde el inicio de este sistema, la publicidad formal no se extiende en principio a todos los datos del título, sino tan sólo a la parte necesaria, a juicio del Registrador, para satisfacer el interés del solicitante.

Una norma tan abierta como la que tenemos en nuestra Constitución y una débil disposición reglamentaria no ayudan definitivamente a controlar las posibles violaciones al derecho a la intimidad de las personas, ante terceros que suelen aclamar el libre fluido de la información. Una exclusión, consideramos, ilógica de nuestro ordenamiento civil que busca la protección de los derechos de la personalidad.

De esta manera, son muy numerosos los datos registrales que se pueden considerarse lesivos a la intimidad de una persona, respecto de los cuales el solicitante normalmente no tendrá interés en conocer, porque no afectará a la finalidad para la cual se dirige al Registro, que es la obtención de información para la realización segura de una transacción inmobiliaria o mercantil. Normalmente serán supuestos de información no jurídica.

Podemos así señalar las siguientes:

- a) Filiación del titular registral, sobre todo si es extramatrimonial o adoptiva;

- b) Domicilios, salvo que el solicitante lo necesitare para practicar notificaciones en virtud de contratos inscritos (caso del acreedor hipotecario);
- c) Estado civil (especialmente la separación o divorcio) en cuanto que es el RENIEC la institución competente en esta materia, de manera que los Registros Públicos cumplirá informando si la calidad del bien es propio, común o si existe separación de patrimonios;
- d) Asientos caducados; es el caso de las anotaciones preventivas de embargo, canceladas por cualquier motivo (desistimiento, pago, caducidad, etc.), en la medida que en nada afecta a la seguridad de la transacción inmobiliaria la situación de impago en que incurriera el titular registral con anterioridad;
- e) Situaciones de incapacidad reflejadas únicamente en el Registro Personal (interdicción civil y quiebras) por no existir bienes inscritos del titular registral; en tal caso la información de este Registro debe servir únicamente para facilitar la calificación del Registrador respecto de títulos presentados con posterioridad, pero no podrá ser objeto de publicidad formal aisladamente, esto es, desconectada de algún inmueble.

Precisamente porque la expedición de publicidad formal puede incluir datos lesivos a la intimidad y porque el interés del solicitante puede no extenderse a la totalidad de los extremos contenidos en el asiento, es por lo que la determinación del medio de llevar a cabo la publicidad formal no puede depender en exclusiva de la decisión del solicitante.

Así, en determinados supuestos, el Registrador o el Abogado Certificador podrá exigir el interés al solicitante a efectos de obtener una certificación literal de los asientos o una copia literal de los títulos archivados. Si se otorga esta publicidad de modo indiscriminado estaríamos fuera de la finalidad del Registro, es decir no ostenta la calidad de interés conocido por la sociedad, y por lo tanto denegará la información.

Lo que interesa al tráfico jurídico es el estado de los bienes inmuebles y derechos reales constituidos sobre los mismos, a los que no afecta el contenido de los

derechos que hayan sido definitivamente cancelados y que se refieren a situaciones inexistentes, y por tanto irrelevantes.

En nuestro país, no se exige requisito mayor para la expedición de la publicidad. Es preciso recalcar que la necesidad de que en la solicitud consten los extremos del interés, se presenta en los casos que exista un conflicto con el derecho a la intimidad. A través de la calificación del interés, el Registrador podrá calificar la concurrencia de un interés idóneo y velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal.

Respecto de la calificación del interés, de forma amplia, podría conceptuarse más ampliamente que el de interés directo, y en este sentido se entiende que no es exigible un interés en un procedimiento administrativo o judicial concreto, sino que basta un interés no contrario a Derecho. En cualquier caso, se debería tener en cuenta que son los Registradores quienes deben apreciar la idoneidad del solicitante de la publicidad registral.

La pregunta que se desprende es ¿cómo seguir brindando el acceso a los títulos archivados si se debe restringir el conocimiento de los datos que afecten a la intimidad registral?.

Esta es una interrogante de índole de técnica registral mas no de dogmática. Sin embargo, no es intención de esta investigación limitarse a una investigación inaplicable en la práctica diaria.

Consideramos que el estudio preliminar de aspectos básicos sobre el contenido del Registro, a efectos de determinar si los datos a publicitar son de índole lesiva, es manejable en relación a los asientos registrales. Sin embargo, analizar la complejidad y volumen de los títulos archivados, sería una tarea ardua. Hay títulos archivados que fácilmente llegan a 200 o más fojas.

En el Perú se tiene una circunstancia particular en materia de organización de la información registral. En efecto, una vez calificado el título, además de extender el

correspondiente “asiento de inscripción” en la partida registral (ficha, tomo, etc.), aquél debe archivar, en el orden en que fue presentado al diario de la oficina registral; tal práctica ha generado que la comunidad jurídica nacional (Registradores, Jueces, Abogados, etc.) -como se ha expuesto en un apartado anterior, véase *Extensión de la publicidad registral*- entienda que la publicidad registral debe extenderse “naturalmente” al “título archivado” (documentos notariales, judiciales, administrativos, etc.), no siendo suficiente la información que fluye de los asientos de la partida registral.

Esto hace que los “terceros” tengan más fuentes de información, lo que en principio es positivo, sin embargo, también supone una mayor fuente de amenaza o violación del derecho a la intimidad, ya que en tales archivos pueden existir datos irrelevantes para efectos del tráfico jurídico, pero cuyo conocimiento puede afectar el derecho a la intimidad.

En los casos de un virtual conflicto entre la emisión de la información registral con la intimidad personal, se configura como necesario expresar un interés debidamente fundamentado para acceder al archivo registral (entiéndase título archivado). Ahora bien, en caso que a criterio del Registrador no se configure un interés idóneo, pues deberá otorgarse una boleta o una manifestación, la cual ocultará los datos de naturaleza propia de la intimidad personal.

B. Casos prácticos.

b.1) Incidencia del interés debidamente fundamentado en el Registro de Personas Jurídicas.

La afiliación sindical ha sido considerado dato sensible por nuestra reciente legislación de datos personales. Creemos que entendiendo a la afiliación sindical un dato vinculado a la persona física, deberá expresarse interés debidamente fundamentado.

Es decir, cuando se trate de una representación de la persona jurídica, carece de objeto ser muy riguroso, sin embargo, está al alcance de las personas conocer quién es el representante legal de una empresa, quieran o no contratar con ella. Es por esta situación que si bien sería lo adecuado que se legisle también la expresión de interés debidamente fundamentado, en la actualidad para el tema de representaciones (esencia del Registro de Personas Jurídicas), a excepción del tema sindical, no presenta mayores inconvenientes.

Por ejemplo, tenemos que ante una solicitud planteada ante el Registro, a fin de otorgarnos una copia de una partida de un sindicato, obtuvimos que la conseguimos sin mayor esfuerzo que cancelar los derechos registrales.

Vemos que en la partida N° 11629744 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, obra inscrito el “Sindicato de Trabajadores del C.E.P. La Salle”, donde se aprecia en el asiento A00001 a los miembros de su junta directiva, guardando una contradicción, puesto que al ser un dato sensible, esta información no debería ser brindada sin mediar un interés debidamente fundamentado.

La infracción a la ley es clara, ésta busca impedir que la información de los miembros del sindicato puedan ser utilizados indebidamente por los empleadores o con fines políticos, que no vienen al caso analizar. No obstante, el carácter de representación de un ente como es un sindicato no puede ser objeto de una reserva total. En estos casos, se hace de carácter más visible la necesidad de un interés debidamente fundamentado.

Veamos el contenido de la partida N° 11629744 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Debemos precisar que si esta investigación opta por colocar la partida con los datos sensibles, es en razón a que el Registro lo ha hecho de carácter público:


SUNARP
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

 ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
 OFICINA REGISTRAL LIMA
 N° PARTIDA: 11629744


INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES
SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. LA SALLE
REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : CONSTITUCION

A 00001

POR ASAMBLEA GENERAL DEL 20/07/2003 EN LA CIUDAD DE LIMA, CUYA ACTA CONSTA DE COPIA CERTIFICADA ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DE TRABAJO EL 02/03/2004. DENOMINACIÓN: **SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. LA SALLE.** DURACIÓN: INDEFINIDO. DOMICILIO: LIMA. **FINES:** ART. 4°.- LA FINALIDAD DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. " LA SALLE", ES HACER RECONOCER EL DERECHO PARA EL ESTUDIO, DESARROLLO, PROTECCIÓN Y DEFENSA DE SUS DERECHOS E INTERESES Y EL MEJORAMIENTO SOCIAL, ECONÓMICO Y MORAL DE SUS MIEMBROS. LOS PRINCIPIOS REGULADORES EN SU ACTUACIÓN SON: 1.- LA INTEGRACIÓN SOCIAL DE SUS MIEMBROS, CULTIVANDO LA SOLIDARIDAD HUMANA. 2.- LA REALIZACIÓN PERSONAL DE CADA UNO DE SUS MIEMBROS, CAUTELANDO LABORALMENTE EL TRATO JUSTO Y LA PROMOCIÓN PROFESIONAL.. **PATRIMONIO:** ART. 6°.- EL PATRIMONIO DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE", ESTÁ CONSTITUIDO POR EL VALOR DE SUS BIENES MUEBLES E INMUEBLES ADQUIRIDOS O QUE SE ADQUIERAN POR CUALQUIER TÍTULO, ASÍ COMO LAS RENTAS QUE ELLOS PRODUZCAN, DEDUCIDO EL PASIVO DE CONFORMIDAD CON SU BALANCE GENERAL. ESTE PATRIMONIO NO PERTENECE A LOS MIEMBROS EN PARTICULAR, SINO AL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE". IGUALMENTE SU PATRIMONIO ESTARÁ INTEGRADO POR: 1.- LA CUOTA SINDICAL DE LOS MIEMBROS Y OTRAS CONTRIBUCIONES OBLIGATORIAS, CUYO MONTO Y EXIGIBILIDAD DEBEN FIJARSE EN EL ESTATUTO. 2.- DONATIVOS DEL PAÍS O DEL EXTRANJERO, SEAN DE SUS MIEMBROS O DE TERCEROS. 3.- LEGADOS Y OTROS INGRESOS LEGALES. 4.- EL PRODUCTO DE ACTOS DE BENEFICIO, FESTIVALES SOCIALES, DEPORTIVOS, CULTURALES O BIENES QUE ADQUIERA A TÍTULO GRATUITO U ONEROSO. **ORGANOS:** ART. 13°.- LA ASAMBLEA GENERAL Y EL CONSEJO DIRECTIVO. **LA ASAMBLEA GENERAL. QUÓRUM Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS:** ART. 15°.- LA ASAMBLEA GENERAL ES LA AUTORIDAD SUPREMA DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. " LA SALLE" Y FORMAN PARTE DE ELLO TODOS SUS MIEMBROS; SERÁ PRESIDIDA POR EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA O POR LA PERSONA QUE DESIGNE EN SU AUSENCIA LA PROPIA ASAMBLEA. **ART. 16°.-** LA ASAMBLEA GENERAL SE REÚNE POR LO MENOS DOS (02) VECES AL AÑO PARA EL CASO DE LAS ORDINARIAS; PARA LA VALIDEZ DE UNA ASAMBLEA GENERAL SE REQUIERE EN PRIMERA CONVOCATORIA UN QUÓRUM DE MÁS DE LA MITAD DE SUS MIEMBROS; EN SEGUNDA CONVOCATORIA, BASTARÁ LA PRESENCIA DE CUALQUIER NÚMERO DE MIEMBROS. LOS ACUERDOS SE ADOPTAN CON EL VOTO DE MÁS DE LA MITA DE LOS MIEMBROS CONCURRENTES. **LA JUNTA DIRECTIVA. QUÓRUM Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS:** ART. 19°.- LA JUNTA DIRECTIVA ES EL ÓRGANO DE GOBIERNO DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE", CON CARÁCTER EJECUTIVO Y RESOLUTIVO; ESTARÁ CONFORMADO POR SEIS (06) MIEMBROS: SECRETARIO GENERAL; SECRETARIO DE ORGANIZACIÓN Y CULTURA; SECRETARIA DE DEFENSA Y DISCIPLINA; SECRETARIO DE PRENSA, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS; SECRETARIO DE ACTAS, ARCHIVO, TÉCNICA PEDAGÓGICA Y ESTADÍSTICA; SECRETARIO DE ECONOMÍA Y ASISTENCIA SOCIAL. PARA SER MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA BASTARÁ SER TRABAJADOR CON RELACIÓN LABORAL DE PLAZO INDETERMINADO. ES ELEGIDA POR DOS (02) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE JURAMENTACIÓN, PUDIENDO SER REELEGIDA SIN LIMITACIÓN ALGUNA. SE DECLARA LA VACANCIA EN EL CARGO SI INJUSTIFICADAMENTE NO ASISTIERA A TRES (03) SESIONES CONSECUTIVAS, O HAYA SIDO SANCIONADO DISCIPLINARIAMENTE CON EXCLUSIÓN; PROCEDIÉNDOSE A NOMBRAR A SU REEMPLAZO PROVISIONAL CON EL MIEMBRO QUE SE ENCUENTRE DESIGNADO EXPRESAMENTE POR EL PRESENTE ESTATUTO, POR UN TÉRMINO DE TREINTA (30) DÍAS, PARA POSTERIORMENTE LA ASAMBLEA GENERAL ELIJA A SU REEMPLAZANTE POR EL PERIODO RESTANTE; SALVO QUE DE LAS PROPIAS CIRCUNSTANCIAS AL ASAMBLEA RATIFIQUE AL MIEMBRO PROVISIONAL EN EL CARGO A FIN DE QUE CONCLUYA EL PERÍODO DE MANDATO DE LA JUNTA DIRECTIVA. **ART. 20°.-** EL JUNTA DIRECTIVA SESIONARÁ ORDINARIAMENTE POR LO MENOS UNA (01) VEZ AL MES Y EXTRAORDINARIAMENTE A CONVOCATORIA DEL PRESIDENTE O A SOLICITUD DE TRES (03) DE SUS MIEMBROS. LAS SESIONES SERÁN VÁLIDAS CON LA ASISTENCIA DE LA MITAD MÁS UNO DE SUS MIEMBROS, Y LOS ACUERDOS SE TOMARÁN POR MAYORÍA ABSOLUTA; EN CASO DE IGUALDAD EN LA VOTACIÓN EL PRESIDENTE TENDRÁ EL VOTO DIRIMIENTE. LA CONVOCATORIA SE EFECTUARÁ CON TRES (03) DÍAS DE ANTICIPACIÓN. **ART. 21°.-** SON ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA:

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° PARTIDA: 11629744

**INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES
SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. LA SALLE**

1.- DIRIGIR EL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE" DANDO CUMPLIMIENTO A LOS ACUERDOS.. 6.- RESOLVER LOS DIFERENTES PROBLEMAS QUE SE PRESENTEN EN EL SINDICATO..

1.1. EN EL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL:

A.- REPRESENTAR AL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE".
 B.- REPRESENTAR AL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE" ANTE CUALQUIER AUTORIDAD POLÍTICA, MUNICIPAL, ADMINISTRATIVA, TRIBUTARIA, JUDICIAL, MILITAR, DE SEGURIDAD SOCIAL... CON LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES DE LA REPRESENTACIÓN CONTENIDAS EN EL C.P.C.2
 C.- USAR EL SELLO DEL SINDICATO DE TRABAJADORES..
 D.- DAR CUENTA EN CADA SESIÓN A LA ASAMBLEA GENERAL, SOBRE LA MARCHA Y ESTADO DE LAS ACTIVIDADES..

1.2. EN EL ORDEN CONTRACTUAL, COMERCIAL Y FINANCIERO:

A.- CONTRAER PRÉSTAMOS A NOMBRE DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P. "LA SALLE"
 B.- REALIZAR LOS ACTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL; ASI PODRÁ CELEBRAR TODA CLASE DE LOCACIONES, SEAN DE SERVICIOS, DE OBRAS O DE COSAS; COMPRAR, VENDER, PERMUTAR, CEDER Y TRANSFERIR BIENES EN TANTO CUENTE CON LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL; CELEBRAR CONTRATOS DE COMPRA, VENTA Y ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES..
 C.- REALIZAR GESTIONES DE EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN DE BIENES DE CUALQUIER ESPECIE..
 D.- EN EL ASPECTO BANCARIO PODRÁ IMPONER Y/O RETIRAR DEPÓSITOS EN AHORRO COMÚN O A PLAZO FIJO O CUALQUIER OTRA MODALIDAD; ABRIR Y CERRAR CUENTAS CORRIENTES, DE AHORRO Y OTRAS DE DEPÓSITO EN TODO TIPO DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO, NACIONALES O EXTRANJERAS. GIRAR O LIBRAR, SOBREGIRARSE, ENDOSAR Y COBRAR CHEQUES. CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS YA SEAN DE CRÉDITO DOCUMENTARIO O DE CRÉDITOS EN CUENTA CORRIENTE, EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, CON GARANTÍAS EN COBRANZA, GARANTÍAS REALES; CELEBRAR CONTRATOS DE APERTURA Y CIERRE DE CAJAS DE SEGURIDAD.
 E.- GIRAR, SOBREGIRARSE, ACEPTAR, ENDOSAR, AVALAR, DESCONTAR Y/O RENOVAR LETRAS DE CAMBIO, PAGARÉS..
 F.- SUSTITUIR Y OTORGAR PODER GENERALES Y ESPECIALES.
 G.- OBTENER FIANZAS Y AVALES A FAVOR DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL C.E.P..

PRIMER CONSEJO DIRECTIVO: POR ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL 20/07/2003:

- SECRETARIO GENERAL: ROBERTO CORDOVA SALDARRIAGA
- SECRETARIO DE ORGANIZACIÓN Y CULTURA: MARINO FLORES BERNAL
- SECRETARIA DE DEFENSA Y DISCIPLINA: MIGUEL GALAGARZA ALJOVIN
- SECRETARIO DE PRENSA, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS: SOLEDAD LOPEZ RAMOS
- SECRETARIO DE ACTAS, ARCHIVO, TÉCNICA PEDAGÓGICA Y ESTADÍSTICA: LUIS ORREGO GUERRERO
- SECRETARIO DE ECONOMÍA Y ASISTENCIA SOCIAL: MARCIAL MORENO FIGUEREDO

EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 23/01/04 A LAS 02:36:31 PM HORAS, BAJO EL N° 2004-00615636 DEL TOMO DIARIO 0445. DERECHOS : S/. 49.00 CON RECIBO N°00001791, LIMA. - 04/03/2004.7

PRIMER CONSEJO DIRECTIVO: POR ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL 20/07/2003:

- SECRETARIO GENERAL: ROBERTO CORDOVA SALDARRIAGA
- SECRETARIO DE ORGANIZACIÓN Y CULTURA: MARINO FLORES BERNAL
- SECRETARIA DE DEFENSA Y DISCIPLINA: MIGUEL GALAGARZA ALJOVIN
- SECRETARIO DE PRENSA, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS: SOLEDAD LOPEZ RAMOS
- SECRETARIO DE ACTAS, ARCHIVO, TÉCNICA PEDAGÓGICA Y ESTADÍSTICA: LUIS ORREGO GUERRERO
- SECRETARIO DE ECONOMÍA Y ASISTENCIA SOCIAL: MARCIAL MORENO FIGUEREDO

Página Número 2

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Como vemos, se muestran los datos de afiliación a un sindicato sin ninguna restricción, cuando solo los interesados en contratar o en dirigirse a sus representantes serían los adecuados en solicitar este tipo de publicidad.

No obstante, considero que si bien los integrantes del mencionado sindicato son “expuestos” hacia terceros, los mismos se configuran como representantes, siendo que no habría perjuicio en la publicidad. Distinta situación se presentó cuando se solicitó la copia certificada del Título Archivado N° 20539 del 29/08/2012, conformante del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao.

	PERÚ	Ministerio de Justicia	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP
			Zona Registral N° IX - Oficina Registral
"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"			
ATENCIÓN N° 45585			
ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA (OFICINA REGISTRAL DEL CALLAO)			
COPIA LITERAL DE TITULO ARCHIVADO			
DEL REGISTRO DE	: Personas Jurídicas.-		
TITULO ARCHIVADO	: 20539 del 29/08/2012.-		
NUMERO DE FOJAS	: 06 fojas .-		
FECHA DE EXPEDICION	: Lunes, 27 de Mayo del 2013.-		
A HORAS	: 10:09 a.m.-		
DERECHOS PAGADOS	: S/. 4.00.- Rec. N° 2013-01-08548 del 24.05.2013.		
MAYOR DERECHO	: S/. 20.00- Rec. N° <u>16383</u> del <u>30.05.13</u>		
OBSERVACIONES	: Se expide lo solicitado por el usuario .-		
K.P.S.			
 JORGE AQUILES PRIALE CASTILLO LCertificador Literal Zona Registral N° IX - Sede Lima OFICINA CALLAO			
			

COPIA LITERAL

J. ANTONIO VEGA ERAUSQUIN
Abogado - Notario

Jorge Aquiles Priale Castillo
Carretera Mor Literata
Zona Registral N° IX - Sede Lima
OFICINA CALLAO

141 GERMAN REYES MORI - DNI 33257144- UNA FIRMA=====

142 YSABEL ROSARIO ZEVALLOS GUTIERREZ- DNI 25566480- UNA FIRMA =====

143 WILMER LAZO QUISPE- DNI 42179597- UNA FIRMA=====

144 MOISES PICOY INOCENTE- DNI 80123342- UNA FIRMA=====

145 JORGE LUIS CHUQUIZUTA LLAJA- DNI 44185347- UNA FIRMA=====

146 EDWIN EDUARDO CABANILLAS HIDALGO- DNI 44447761- UNA FIRMA=====

147 ALBERTO RUBIO ARELLANO- DNI 25815112- UNA FIRMA=====

148 JORGE YALLICO SIVIRUERO - DNI 10393962- UNA FIRMA=====

149 VALENTIN ALARCON HUAMAN- DNI 40859497- UNA FIRMA=====

150 MIGUEL INFANTE DIOS- DNI 41390537- UNA FIRMA=====

151 JULIO CESAR CAMPOS GUTIERREZ- DNI 09613274- UNA FIRMA=====

152 JHONY ORMAECHE RONDON- DNI 45799141- UNA FIRMA=====

153 YASMIN LADY VILLENA CANDELA - DNI 46739715- UNA FIRMA=====

154 HERLIN ABIEZER LAZARO SOTO- DNI 44316047- UNA FIRMA=====

155 JAIME JARAMILLO PALOMINO- DNI 41922622- UNA FIRMA=====

156 DANIEL CAVERO SOLORZANO - DNI 44471636- UNA FIRMA=====

INSERTO COMPROBANTE=====

DR. J. ANTONIO VEGA ERAUSQUIN, ABOGADO NOTARIO PUBLICO DEL CALLAO, CERTIFICO QUE HE TENIDO A LA VISTA EL LIBRO DENOMINADO LIBRO DE ACTAS N° 002, PERTENECIENTE A LA RAZON SOCIAL SINDICATO DE TRABAJADORES DE GATE GOURMET PERU S.R.L., DEBIDAMENTE LEGALIZADO EN EL CALLAO AL PRIMER DIA DEL MES DE FEBRERO DEL DOS MIL DOCE, ANTE LA SUB DIRECTORA DE LA SUB DIRECCION DE NEGOCIACIONES COLECTIVAS Y REGISTROS GENERALES - DIRECCION DE PREVENCION Y SOLUCIONES DE CONFLICTOS DEL CALLAO QUE DESPACHA MARISOL LA ROSA HUAMAN, QUEDANDO REGISTRADO BAJO EL NUMERO 003-2012, EN EL QUE HE CONSTATADO QUE DE FOJAS DIEZ A FOJAS QUINCE CORRE LA NOMINA DE AFILIADOS AL SINDICATO DE GATE GOURMET PERU S.R.L.=====

NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	FIRMA
1. DAVID EMILIO HESBOZO RAMIREZ	06687013	FIRMADO==
2. TOHNY WILFREDO MAURICIO VILLAVICENCIO	40874211	FIRMADO==
3. LISETH ROSSYBELL POLANCO MONTEZA	40749864	FIRMADO==
4. INGRID MARGOT AMACIFUEN CRUCES	07882878	FIRMADO==
5. ALFREDO CARRERA COSTA	08657447	FIRMADO==
6. OSMAR CASTILLO ALVAREZ	80327306	FIRMADO==
7. YASMIN LADY VILLENA CANDELA	46739715	FIRMADO==
8. DIEGO AMBULAY CORDOVA	43149006	FIRMADO==

Vemos en esta situación una clara infracción a la protección de la intimidad a través del tratamiento de datos sensibles de los integrantes del Sindicato de Trabajadores de Gate Gourmet Perú S.R.L.

b.2. Incidencia del interés debidamente fundamentado en el Registro de Personas Naturales.

A decir de Espinoza Espinoza⁴⁵, es en este Registro donde se advierten las lesiones al derecho de la intimidad. Acertadamente manifiesta que en los casos que una información sea de carácter privado, el Registrador al momento de efectuar la extensión del asiento de inscripción, deberá omitir información que podría ser lesiva a la intimidad del sujeto.

Un claro ejemplo es el caso de los divorcios. Existen diversas causales de divorcio en nuestro ordenamiento, las cuales han sido recogidas en el artículo 333 del Código Civil, que en realidad las enumera para el caso de separación de cuerpos, situación que acarrea, en caso que no se reconcilien los cónyuges, en el divorcio:

“Artículo 333 del Código Civil.- Son causas de separación de cuerpos:

- 1. El adulterio.*
- 2. La violencia física o psicológica, que el juez apreciará según las circunstancias.*
- 3. El atentado contra la vida del cónyuge.*
- 4. La injuria grave, que haga insoportable la vida en común.*
- 5. El abandono injustificado de la casa conyugal por más de dos años continuos o cuando la duración sumada de los períodos de abandono exceda a este plazo.*
- 6. La conducta deshonrosa que haga insoportable la vida en común.*
- 7. El uso habitual e injustificado de drogas alucinógenas o de sustancias que puedan generar toxicomanía, salvo lo dispuesto en el artículo 347°.*
- 8. La enfermedad grave de transmisión sexual contraída después de la celebración del matrimonio.*
- 9. La homosexualidad sobreviniente al matrimonio.*
- 10. La condena por delito doloso a pena privativa de la libertad mayor de dos años, impuesta después de la celebración del matrimonio.*
- 11. La imposibilidad de hacer vida en común, debidamente probada en proceso judicial.*
- 12. La separación de hecho de los cónyuges durante un período ininterrumpido de dos años. Dicho plazo será de cuatro años si los cónyuges tuviesen hijos menores de edad. En estos casos no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 335°.*
- 13. La separación convencional, después de transcurridos dos años de la celebración del matrimonio.”*

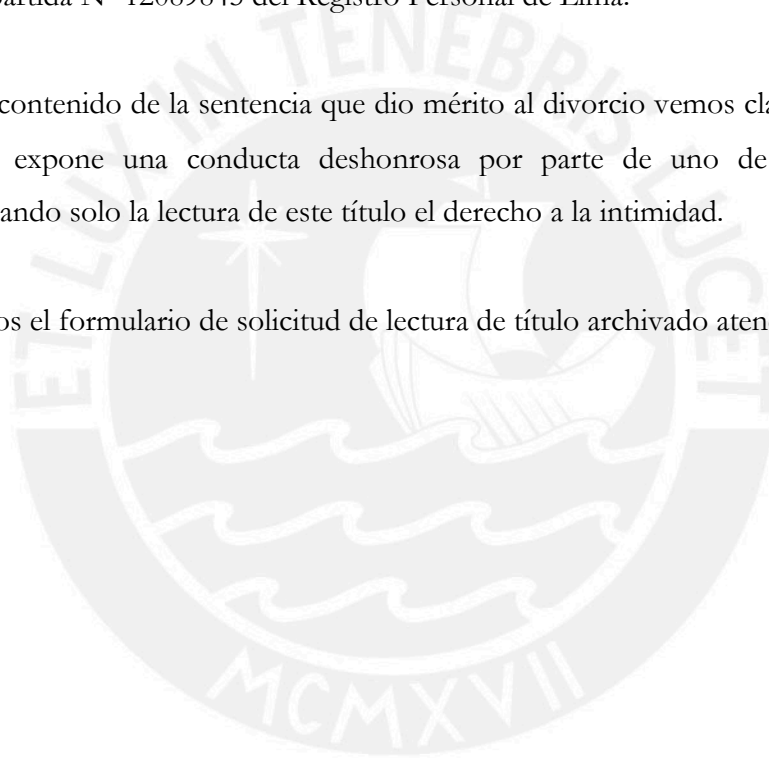
⁴⁵ ESPINOZA ESPINOZA, Juan “Derecho de las Personas” Lima: Editorial Rodhas, 5ta Edición, 2008.

Como vemos, son supuestos de temas estrictamente correspondientes a la vida privada de los cónyuges, por lo que un tercero no podría conocer estas situaciones, más aún cuando lo que interesa para el Registro es en función a los bienes propios, sociales y a la liquidación de la sociedad de gananciales.

No obstante, solicitamos la lectura del título archivado N° 662098 del 22/11/2007, donde obra una sentencia de divorcio correspondiente a Geivoy Ana Maria Flores Delgado y Rogelio Hurtado Chavez, que se encuentra inscrito en el asiento A00001 de la partida N° 12089845 del Registro Personal de Lima.

En el contenido de la sentencia que dio mérito al divorcio vemos claramente que la causal expone una conducta deshonrosa por parte de uno de los cónyuges, vulnerando solo la lectura de este título el derecho a la intimidad.

Veamos el formulario de solicitud de lectura de título archivado atendido:



1
 Apellido Paterno: Moreno Apellido Materno: Rodríguez Nombre(s): Jorge
 Identificado (a) con: D.N.I. L.E. C.I. C.E. Nº: 42317074
 En representación de: _____ Denominación / Razón Social: _____ RUC Nº: _____
 Domiciliado en: St. Zofeava 258. San Miguel

2
SERVICIO SOLICITADO
 Certificado Otros
 De Gravamen Vigencia de Persona Jurídica Copia Simple
 Registral Inmobiliario-DRI Vigencia de Poder Fidejuega de índice
 Registral Prendario Vigencia de Consejo Directivo / Manifestación de Asiento de Presentación
 Copia literal de dominio de Administración Relación de verificadores Hábiles
 Copia literal de Tomo/Ficha Vigencia de Directorio / Director Lectura de Tomo
 Copia literal de Partida Electrónica Vigencia de Gerente Lectura de Título Archivado
 Copia literal de título archivado Vigencia de Subgerente Duplicado de tarjeta de propiedad
 Positivo Vigencia de Presidente del Poder Duplicado de placa
 Negativo Otro: _____
 Otro: _____



3
REGISTRO AL QUE CORRESPONDE EL SERVICIO SOLICITADO
 Propiedad Inmueble Personas Naturales Bienes Muebles
 Predio Urbano Sociedades Mandatos y Poderes Prenda Agrícola
 Predio Rural E.I.R.L. Testamentos Prenda Industrial
 Navas Asociaciones Sucesión Intestada Registro Vehicular
 Aeronaves Comités / Fundaciones Personal Prenda Global y Flotante
 Embarcación Pesquera Cooperativas Comerciarios Fiscal de Ventas a Plazos
 Otro: _____ Comunidades Campesinas Otro: _____ Martilleros
 Otro: _____
 (Llenar solo cuando la información recurrente no encuentre en una Oficina Registral o oficina de donde se solicita. (*)
 De la Oficina Registral: _____ Sede: _____

4
DATOS QUE PERMITAN OTORGAR EL SERVICIO SOLICITADO ():**
 Apellidos y Nombre / Denominación o Razón Social: _____ Nº de copias: _____
 OTROS DATOS: _____

4
DATOS REGISTRALES (Marque con una "X" la opción seleccionada y escriba el número correspondiente):
 Todo Registro (Excepto Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos) Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos
 Partida Elect. o Ficha Nº _____
 Toma: _____ Folio: _____ Asiento: _____
 Título Archivado Nº: 662098 Fecha: 23/11/07
 Placa de rodaje Nº _____
 Motor Nº _____ Serie Nº Chasis: _____
 Asiento o expediente Nº _____
5 de Julio del 20 12
 Firma o huella digital del solicitante: _____

(*) Este servicio sólo se brinda cuando la información solicitada se encuentre en una oficina registral que se encuentre interconectada con aquella desde donde se solicita el servicio de publicidad, además de los tramitados vía Oficina Receptora.

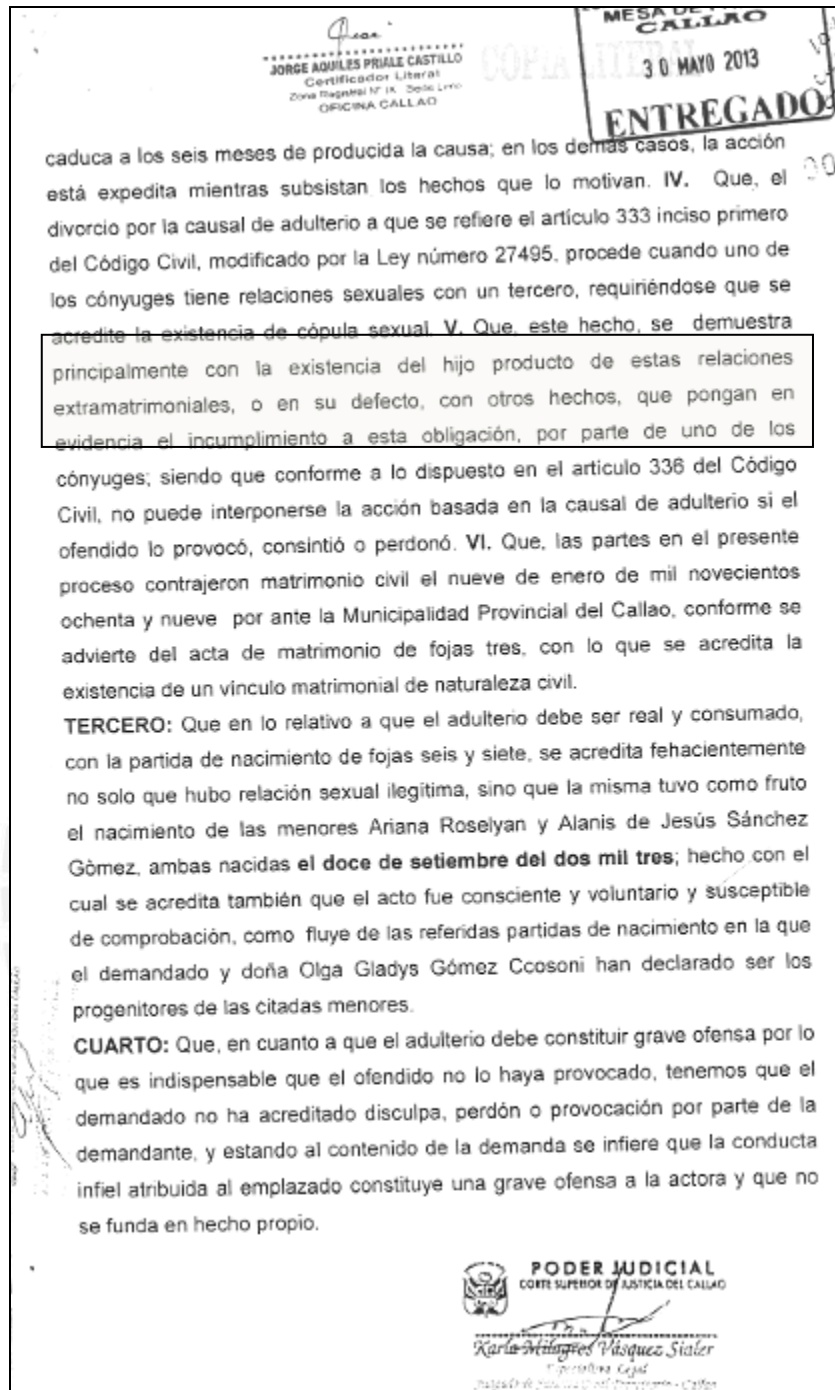
4
DATOS REGISTRALES (Marque con una "X" la opción seleccionada y escriba el número correspondiente):
 Todo Registro (Excepto Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos)
 Partida Elect. o Ficha Nº _____
 Toma: _____ Folio: _____ Asiento: _____
 Título Archivado Nº: 662098 Fecha: 23/11/07

 SUNARP <small>SUPERINTENDENCIA NACIONAL DEL REGISTRO PERSONAL</small>	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 1268945
ENSCRIPCION DE PERSONAL	
REGISTRO PERSONAL RUBRO : DESCRIPCION DE REGISTRO PERSONAL A00001	
DIVORCIACION(S) : GEIVOV ANA MARIA FLORES DELGADO ROGELJO HURTADO CHAVEZ	
Por sentencia del 02/11/2005 expedida por la Dra. Elizabeth Rocío Bravo Oviedo, Juez del 8° Juzgado Especializado de Familia de Lima, Jency Pomalaza Casabona, Especialista Legal, confirmada mediante resolución del 06/09/2006 expedida por la Sala Especializada de Familia, se declaró divorciado el vínculo matrimonial contraído entre doña Geivov Ana María Flores Delgado y don Rogelio Hurtado Chavez.	
El título fue presentado el 22/11/2007 a las 03:36:08 PM horas, bajo el N° 2007-09662098 del TomoDiario 0492.Derechos 5/18.00 con Recibo(s) Numero(s) 01008656-13.-LIMA, 04/12/2007.	
 RODOLFO TORRES ROJAS CASTELLARES Registrador Público Zona Registral N° IX. Sede Lima	

De manera más clara, podemos observar la indebida exposición de la información de la causal de la disolución del vínculo matrimonial en el caso siguiente: se solicitó el Título Archivado N° 13279 del 07/06/2012:

	PERÚ Ministerio de Justicia	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP
Zona Registral N° IX – Sede Lima Oficina Registral del Callao		
"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"		
ATENCIÓN N° 45586		
ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA (OFICINA REGISTRAL DEL CALLAO)		
COPIA LITERAL DE TITULO ARCHIVADO		
DEL REGISTRO DE	: Personas Naturales.-	
TITULO ARCHIVADO	: 13279 del 07/06/2012.-	
NUMERO DE FOJAS	: 04 fojas .-	
FECHA DE EXPEDICION	: Lunes, 27 de Mayo del 2013.-	
A HORAS	: 11:09 a.m.-	
DERECHOS PAGADOS	: S/. 4.00.- Rec. N° 2013-01-08549 del 24.05.2013.	
MAYOR DERECHO	: S/. 12.00- Rec. N° <u>16384</u> del <u>30-05-13</u>	
OBSERVACIONES	: Se expide lo solicitado por el usuario .-	
K.P.S.		
	 JORGE AQUILES PRIALLE CASTILLO Contribuyente Literal Zona Registral IX - Sede Lima OFICINA CALLAO	

Veamos lo que obtuvimos como respuesta:



Se desarrolla en la sentencia de divorcio el tema del adulterio consumado por parte de uno de los cónyuges, sin embargo, esta situación no resulta de interés para la sociedad ni tampoco ostenta mayor relevancia a nivel patrimonial. Esta solicitud de publicidad registral debió ser denegada.

De otro lado, otro dato que puede ocasionar una lesión al derecho a la intimidad es la causal de desheredación que se manifieste en un testamento. La desheredación es el acto por el cual el testador por alguna de las razones de indignidad contempladas en el artículo 667 del Código Civil:

“Artículo 667.- Son excluidos de la sucesión de determinada persona, por indignidad, como herederos o legatarios:

- 1. Los autores y cómplices de homicidio doloso o de su tentativa, cometidos contra la vida del causante, de sus ascendientes, descendientes o cónyuge. Esta causal de indignidad no desaparece por el indulto ni por la prescripción de la pena.*
- 2. Los que hubieran sido condenados por delito doloso cometido en agravio del causante o de alguna de las personas a las que se refiere el inciso anterior.*
- 3. Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de la libertad.*
- 4. Los que hubieran empleado dolo o violencia para impedir al causante que otorgue testamento o para obligarle a hacerlo, o para que revoque total o parcialmente el otorgado.*
- 5. Los que destruyan, oculten, falsifiquen o alteren el testamento de la persona de cuya sucesión se trata y quienes, a sabiendas, hagan uso de un testamento falsificado.”*

Resulta evidente el reparo de cualquier persona desheredada en no permitir que la información por la cual le testador optó por esa decisión en su escritura pública, se vulneraría su derecho a la intimidad dado que esos datos ocasionarían gran incomodidad en la persona con una escala de valores estándar.

No obstante, se acudió al Registro a solicitar la lectura del título archivado N° 4947 del 12/1/1999, que corresponde al testamento de Miguel Alegre Cuéllar, inscrito en la partida N° 11041106 del Registro de Testamentos de Lima, revisando de forma clara y sin mayor obstáculo la causal de desheredación expresada por el testador.

Veamos el formulario de solicitud de lectura de título archivado atendido:


 OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
 OFICINA LIMA

N° Partida: 11041106

INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTOS

 REGISTRO DE TESTAMENTOS
 RUBRO : AMPLIACIONES DE TESTAMENTO
 B 0001

TESTADOR: MIGUEL ALEGRE CUELLAR

Se amplía el testamento otorgado por MIGUEL ALEGRE CUELLAR mediante Escritura Pública del 31/08/1998 ante el Notario de Lima ALFONSO BENAVIDES DE LA PUENTE, inscrita en el As.1-A de la Partida N° 11041106. El testador falleció el 30.12.98 según consta en la partida de defunción expedida por la Municipalidad de Miraflores. **Herederos Instituidos:** Sus hijos Miguel Ernesto Alegre Freundt, Manuel Eduardo Alegre Freundt y Dora Mercedes Alegre Freundt de Ugaz. **Dispone del tercio de libre disposición** en favor de Manuel Eduardo Alegre Freundt y Dora Mercedes Alegre Freundt. **Albacea:** Su hijo Manuel Eduardo Alegre Freundt, en caso de falta o impedimento de éste, su hija Dora Mercedes Alegre Freundt.- El título fue presentado el 12/01/99 a las 10:34:42 AM horas, bajo el N° 1999-00004947 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 14,00 con recibo N°00000405, LIMA, 13 de Enero de 1999. Emh 381.-


 DIRECCIÓN OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
 Registrador Público
 O.R.C.


SUNARP
Sistema Nacional de
Unificación Registral

RECIBO 2012-36-018947 MONTO S/. 4.00
FECHA/HORA 05/07/2012 12:05
EXHIBICIÓN TÍTULOS ARCHIVADOS PJ / PH
ATENCIÓN: 01172988 LIMA/SEDE CENTRAL

SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Este servicio sólo brinda copia y custodia de los registros que se encuentran inscriptos en el sistema de la SUNARP.

A008521789

1 DATOS DEL SOLICITANTE

Apellido Paterno: Morano Apellido Materno: Rodríguez Nombre(s): Jary

Identificado (a) con: D.N.I. L.E. C.I. C.E. Nº: 42787034

En representación de: _____ Denominación / Razón Social: _____ RUC Nº: _____

Constituido en: Dy. Catalina 750 San Miguel

2 SERVICIO SOLICITADO

Certificado	Otros
<input type="checkbox"/> De Graciamen <input type="checkbox"/> Registro Inmobiliario (CRI) <input type="checkbox"/> Registro Prendado <input type="checkbox"/> Copia literal de dominio <input type="checkbox"/> Copia literal de Tomo/Ficha <input type="checkbox"/> Copia literal de Partida Electrónica <input type="checkbox"/> Copia literal de Título archivado <input type="checkbox"/> Positivo <input type="checkbox"/> Negativo Otro: _____	<input type="checkbox"/> Vigencia de Persona Jurídica <input type="checkbox"/> Vigencia de Poder <input type="checkbox"/> Vigencia de Consejo Directivo / de Administración <input type="checkbox"/> Vigencia de Director / Director <input type="checkbox"/> Vigencia de Gerente <input type="checkbox"/> Vigencia de Administrador <input type="checkbox"/> Vigencia de Control <input type="checkbox"/> Acreditación en el índice de verificaciones <input type="checkbox"/> Carga Simple <input type="checkbox"/> Búsqueda de índice <input type="checkbox"/> Manifestación de Acto de Presentación <input type="checkbox"/> Relación de verificaciones hábiles <input type="checkbox"/> Lectura de Tomo <input type="checkbox"/> Lectura de Título Archivado <input type="checkbox"/> Duplicado de tarjeta de propiedad <input type="checkbox"/> Duplicado de placa Otro: _____

3 REGISTRO AL QUE CORRESPONDE EL SERVICIO SOLICITADO

Propiedad Inmueble	Personas Jurídicas	Personas Naturales	Bienes Muebles
<input type="checkbox"/> Predio Urbano <input type="checkbox"/> Predio Rural <input type="checkbox"/> Navío <input type="checkbox"/> Aeronaves <input type="checkbox"/> Embarcación Pesquera Otro: _____	<input type="checkbox"/> Sociedades <input type="checkbox"/> Establecimientos <input type="checkbox"/> Asignaciones <input type="checkbox"/> Compras/Participaciones <input type="checkbox"/> Cooperativas <input type="checkbox"/> Consultas temporales Otro: _____	<input type="checkbox"/> Mandatos y Poderes <input type="checkbox"/> Testamentos <input type="checkbox"/> Sucesión Intestada Personal <input type="checkbox"/> Contratación <input type="checkbox"/> Otro: _____	<input checked="" type="checkbox"/> Bienes Muebles <input type="checkbox"/> Prenda Agrícola <input type="checkbox"/> Prenda Industrial <input type="checkbox"/> Registro Vehicular <input type="checkbox"/> Prenda Global y Prenda Fidei <input type="checkbox"/> Prenda de Ventas a Plazos <input type="checkbox"/> Mercaderías <input type="checkbox"/> Otro: _____

(*) Este servicio sólo brinda copia la información registrada en inscripciones. El presente servicio no garantiza la veracidad de la información.

De la Oficina Registral: _____ Sede: _____

4 DATOS QUE PERMITAN OTORGAR EL SERVICIO SOLICITADO (*):

Apellidos y Nombre / Denominación o Razón Social: _____ Nº de copias: _____

OTROS DATOS: _____

4 DATOS REGISTRALES (Marque con una "X" la opción seleccionada y escriba el número correspondiente):

Todo Registro (Excepto Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos)	Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos
<input type="checkbox"/> Partida Elect. o Ficha Nº: _____ <input type="checkbox"/> Tomo: _____ Folio: _____ Asiento: _____ <input type="checkbox"/> Título Archivado Nº: <u>4947</u> Fecha: <u>12/01/99</u>	<input type="checkbox"/> Placa de rodaje Nº: _____ <input type="checkbox"/> Motor Nº: _____ Serie Nº (Chasis): _____ <input type="checkbox"/> Asiento o expediente Nº: _____

5 de 7 del 2012

Firma o huella digital del solicitante: _____

(*) Este servicio sólo brinda copia la información registrada en inscripciones. El presente servicio no garantiza la veracidad de la información.

4 DATOS REGISTRALES (Marque con una "X" la opción s

Todo Registro (Excepto Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos)

<input type="checkbox"/> Partida Elect. o Ficha Nº: _____
<input type="checkbox"/> Tomo: _____ Folio: _____ Asiento: _____
<input type="checkbox"/> Título Archivado Nº: <u>4947</u> Fecha: <u>12/01/99</u>

Como en el ejemplo del divorcio, podremos visualizar con mayor amplitud los atentados contra el derecho a la intimidad mediante la solicitud de copias certificadas: Se solicitó las copias respecto del Título Archivado N° 3194 del 19/08/2008.

	PERÚ	Ministerio de Justicia	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP
<i>Zona Registral N° IX – Sede Lima Oficina Registral del Callao</i>			
“Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria”			
ATENCIÓN N° 45587			
ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA (OFICINA REGISTRAL DEL CALLAO)			
COPIA LITERAL DE TITULO ARCHIVADO			
DEL REGISTRO DE	: Personas Naturales.-		
TITULO ARCHIVADO	: 3194 del 19/02/2008..-		
NUMERO DE FOJAS	: 04 fojas .-		
FECHA DE EXPEDICION	: Lunes, 27 de Mayo del 2013.-		
A HORAS	: 10:09 a.m.-		
DERECHOS PAGADOS	: S/. 4.00.- Rec. N° 2013-01-08550 del 24.05.2013.		
MAYOR DERECHO	: S/. 12.00- Rec. N° <i>14385</i> del <i>30.05.13</i>		
OBSERVACIONES	: Se expide lo solicitado por el usuario .-		
K.P.S.			
 CECILIA CISTERNAS SANDOVAL CERTIFICADOR PUBLICIDAD LITERAL Zona Registral N° IX - Sede Lima OFICINA REGISTRAL DEL CALLAO			
			

Esta fue la respuesta:

COPIA LITERAL

SEÑOR REGISTRADOR: DEL REGISTRO DE TESTAMENTOS DE LIMA, ANTE MI SE HA FORMALIZADO EL INSTRUMENTO DEL TENOR LITERAL SIGUIENTE. =

NUMERO : SEIS. =
BIENIO AÑOS : 2000-2001. =

TESTAMENTO DE DONA

EVARISTA ZOILA VICTORIA ARIAS PADILLA

EN LIMA, A LOS DOS DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL. SIENDO LAS TRES DE LA TARDE CON TREINTA MINUTOS, ANTE MI, MOISES JAVIER ESPINO ELGUERA, NOTARIO DE LIMA-ABOGADO, FUE PRESENTE EN MI ESTUDIO SITO EN EL JIRON APURIMAC NUMERO: TRECIENTOS TREINTA Y SIETE, OFICINAS: DOS-C Y DOS-B, LIMA; UNA PERSONA QUE DIJO LLAMARSE EVARISTA ZOILA VICTORIA ARIAS PADILLA, SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADA, DE OCUPACION LAS ATENCIONES DE SU CASA, IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO : 08750.424 NO SUFRAGANTE EN LAS ULTIMAS ELECCIONES GENERALES POR SER MAYOR DE SETENTA AÑOS DE EDAD, INTELIGENTE EN EL IDIOMA CASTELLANO, A QUIEN EN ESTE ACTO IDENTIFICO COMO TAL, DE LO QUE DOY FE: Y ME EXPUSO QUE DESEABA OTORGAR SU TESTAMENTO. = Y HABIENDO COMPROBADO QUE LA COMPARECIENTE ACTUA EN EL GOCE DE SUS FACULTADES INTELECTUALES CON CAPACIDAD LEGAL, LIBERTAD Y CONOCIMIENTOS PLENOS, EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS DE MI CONOCIMIENTO, PRESENTADOS Y TRAJIDOS POR LA TESTADORA, DON: EDUARDO JUSTO DELGADO SALAZAR, QUIEN MANIFESTO SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE OCUPACION EMPLEADO Y DOMICILIAR EN EL JIRON LAMPA NUMERO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE, INTERIOR VEINTICINCO DEL DISTRITO DEL CERCAÑO

Registro Nº IX
Seña Lima
RECIBO DE TITULOS DE

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEÑA LIMA
FOTOCOPIADO
16 NOV. 2007
PERSONAS JURIDICAS Y NATURALES

ZONA REGISTRAL Nº IX SEÑA LIMA
MES DE PARTES
CALLAO
30 MAYO 2013
ENTREGADO

Cecilia Cisternas Sandoval
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL
CERTIFICADOR
PUBLICIDAD LITERAL
Zona Registral IX - Seña L
OFICINA CALLAO

COPIA LITERAL

MESA DE PARTES
CALLAO
30 MAYO 2013 00008
ENTREGADO

1 ROSA HERMINIA RODRIGUEZ ARIAS, 2 MARCIAL ALBERTO APARCANA ARIAS.
3 MARIA CONSUELO RODRIGUEZ ARIAS, 4 RAYMUNDO ALBINO APARCANA ARIAS
5 Y JAVIER EMILIANO APARCANA ARIAS. = = = = =

QUINTO. = = = = =

POR LA PRESENTE **DESHEREDO EXPRESA Y FORMALMENTE A MIS HIJOS :** =

A) LUIS REDORICO APARCANA ARIAS, POR HABERME INJURIADO Y SEGUIR INJURIANDOME A LA FECHA EN FORMA CONTINUA Y REITERADA, Y ASI MISMO POR HABERME AGREDIDO, GOLPEADO Y AMENAZADO DE MUERTE CON UN CUCHILLO, HABIENDO LA ULTIMA VEZ QUEDADO ASENTADA LA DENUNCIA POLICIAL CON INTERVENCION DEL SERENAZGO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO EL DIA DIEZ DE FEBRERO DE ESTE AÑO DOS MIL; CON LO CUAL SE HA CONFIGURADO LA CAUSAL DE DESHEREDACION CONTEMPLADA EN EL INCISO PRIMERO DEL ARTICULO SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL; POR LO CUAL QUEDA DESHEREDADO MI HIJO LUIS REDORICO APARCANA ARIAS. = = = = =

Y B) A MI HIJA CARMEN FERMINA LUZ APARCANA ARIAS, POR HABERME INJURIADO Y SEGUIR INJURIANDOME A LA FECHA EN FORMA CONTINUA Y REITERADA; PUES SOY AGREDIDA VERBALMENTE POR LA MISMA, COMO LES CONSTA A MIS DEMAS HIJOS, CON LO CUAL SE HA CONFIGURADO LA CAUSAL DE DESHEREDACION CONTEMPLADA EN EL INCISO PRIMERO DE ARTICULO SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL POR LO CUAL QUEDA DESHEREDADA. = = = = =

SEXTO : DECLARO POR MIS BIENES LOS QUE MAS ADELANTE DETALLO, Y ES MI VOLUNTAD QUE LOS MISMOS SE ADJUDIQUEN A MIS HEREDEROS, OSEA MIS CINCO HIJOS NOMBRADOS DEL MODO Y FORMA SIGUIENTES : = = = =

A) EL DEPARTAMENTO NUMERO CINCO DE LA AVENIDA ARGENTINA NUMERO TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE - CALLAO. LO DEJO EXCLUSIVAMENTE PARA ROSA HERMINIA RODRIGUEZ ARIAS. = = = = =

Handwritten notes:
Pg 8
B0001
Cecilia Cisternas Sandoval
CERTIFICADOR
PUBLICIDAD LITERAL
Zona Registral N.º 11
OFICINA N.º 11

En esta manifestación de la publicidad registral se reproducen los términos de desheredación de los hijos de la testadora. Situación que no debe ser expuesta a terceros que no guarden interés fundamentado.

Advertimos, en conclusión, las fuertes debilidades del sistema registral en el ámbito del Registro Personal frente a los datos personales, situación que debería reglamentarse de mejor manera, o en todo caso, aplicando la norma constitucional

o la fórmula general reglamentaria, en aras de evitar la publicidad que resulte lesiva al derecho a la intimidad de una persona.

Es pertinente dejar constancia que la exposición de los datos personales y sensibles dentro de este trabajo se debe exclusivamente al carácter público que el Registro le ha connotado al haber expedido publicidad sobre ellos sin haber requerido ningún interés debidamente fundamentado.

Entonces, siendo el derecho a la publicidad registral esencialmente “activo”, a diferencia del derecho a la intimidad que es “reaccional”, corresponde intentar establecer reglas de solución frente a la colisión que pueda producirse entre ambos derechos en casos concretos, de modo tal que se fomente el “tráfico jurídico” pero sin afectar el derecho a la intimidad.

No se puede establecer *a priori* el predominio de un derecho sobre el otro, al no estar subordinados entre sí, ya que ambos gozan de igual jerarquía; siendo que todo lo que pueda interpretarse en el sentido que el sujeto ha dejado a su espacio personal o familiar no deberá ser publicitada.

Se han propuesto algunas pautas a tomar en cuenta, así habrá prevalencia “intimista”, cuando se trate de asuntos que se refieran a la satisfacción de necesidades propias (materiales, espirituales, afectivas, etc.), sucedan en un espacio particular (domicilio, oficina, etc.), se traten de manifestaciones privadas (expresión de sentimientos, emociones, etc.); habrá prevalencia “informativa”, cuando se refieran a actuaciones al servicio de los demás o de interés público, se traten de actuaciones privadas de trascendencia pública, versen sobre hechos científicos o históricos, si existiera autorización expresa de la persona, etc.

En el caso que nos ocupa el lugar donde puede generarse este conflicto es naturalmente a nivel documental, específicamente en la base de datos que constituye el registro, es decir, en las partidas registrales, en los “títulos archivados” y demás documentos que forman parte del denominado “antecedente registral”.

En tanto “base de datos”, el registro puede contener -además de otros-- datos “personales” o “no personales”, los que a su vez pueden ser “sensibles” (cuya publicidad puede afectar el derecho a la intimidad) o “no sensibles”.

A fin de evitar este conflicto en el ámbito registral, podría establecerse normativamente que los documentos (notariales, judiciales, etc.) que se presenten al registro, eliminen aquellos “datos sensibles”, en la medida que no son relevantes para los fines del tráfico jurídico, como ocurre con el acto del “divorcio” y la subsiguiente “adjudicación” de bienes entre los ex cónyuges, ya que lo que importa es el hecho de la extinción del vínculo matrimonial y la modificación de la titularidad de los inmuebles, no así la causal específica que la generó (adulterio, sevicia, etc.).

Sin embargo y a pesar de la medida anterior, si ingresaran aquellos datos “sensibles”, el Registro, al brindar publicidad podría señalar expresamente que existen tales datos los que se excluyen del servicio, en cuyo caso, de considerar el solicitante injustificada la negativa, debería apelar de tal decisión por ante el superior jerárquico registral o solicitar ello al juez, a través de la acción de Habeas Data.

Nos parece importante la propuesta planteada, de brindar al sujeto pasivo de la publicidad la posibilidad de conocer quiénes han adquirido la información de los datos registrales que le conciernen, a fin de controlar su difusión y su buen uso

CONCLUSIONES FINALES.

PRIMERO: El Registrador tiene que calificar las solicitudes de publicidad registral. En los casos de que exista algún vestigio de una intromisión con la intimidad personal, deberá apreciar el interés en el solicitante de la información registral; ésta debe ser entendida como una de sus funciones propias, al igual que la calificación de títulos. Esta función la ejerce bajo su responsabilidad y sin perjuicio de la posibilidad de interponer recurso de apelación contra su calificación (la cual conocerá el Tribunal Registral)

SEGUNDO: Por interés debidamente fundamentado debe entenderse un interés conocido que sea expuesto en declaración jurada por el solicitante. No debe entenderse un interés directo, sino un grado de razonabilidad para poder acceder a una base pública (como pudiera ser un interés en un procedimiento administrativo o judicial concreto).

TERCERO: El interés debidamente fundamentado justifica el acceso a todo o parte del contenido del Registro. La publicidad formal no se extiende necesariamente a todos los datos del asiento, sino tan sólo a la parte necesaria, a juicio del Registrador, para satisfacer el interés del solicitante.

CUARTO: El respeto al derecho a la intimidad y la protección de datos de carácter personal tiene su ámbito normal de aplicación con relación a las personas físicas. La calificación del interés es por tanto más flexible cuando se trata de solicitud de datos registrales de personas jurídicas, sin perjuicio de lo cual el Registrador denegará la información cuando afecte a las personas físicas que integran aquélla o cuando la solicitud de la información no se adecue con la finalidad de seguridad en el tráfico a que responde el Registro. Un ejemplo palpable es el caso de los sindicatos.

QUINTO: La publicidad formal puede hacerse mediante manifestación de los títulos archivados o por medio de certificación. La copia certificada es la única forma de acreditar fehacientemente frente a tercero el contenido del Registro. La

manifestación de los títulos archivados puede hacerse mediante lectura de los libros o por copia certificada, también puede consistir en nota simple informativa sin garantía.



BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, José Antonio *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Editorial Comenares SL, 2006.

COOLEY, Thomas McIntyre *Principios generales de derecho constitucional en los Estados Unidos de América* (traducción de Julio Carrié) Buenos Aires: Jacobo Peuser, 2a ed., 1898.

DELGADO SCHELJEE, Álvaro. *Interrelaciones entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad*. En: *Temas de Derecho Registral*. Tomo I, 1999. SUNARP.

EGUIGUREN PRAELI, Francisco José. *La libertad de expresión e información y el derecho a la intimidad personal: Su desarrollo actual y sus conflictos*. Lima: Palestra Editores, 2004.

ESPINOZA ESPINOZA, Juan *Los Principios contenido en el Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984. (Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial)*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Primera Edición, 2003.

ESPINOZA ESPINOZA, Juan *Derecho de las Personas* Lima: Editorial Grijley, 6ta Edición, 2012.

GARCIA GARCIA, José Manuel, “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, Tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988.

GONZALES BARRÓN, Gunther *Estudio Preliminar del Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano*. Preámbulo a GORDILLO CAÑAS, Antonio *El Principio de Fe Pública Registral*, Lima, Jurista Editores, 2010.

GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario* Lima: Jurista Editores, 2004. 2da Edición.

IGLESIAS, Juan. *Instituciones del Derecho Romano* Barcelona, 1950-51.

LOSANO, M.G. *Los orígenes del Data Protection Act, inglesa de 1984*, en *Libertad informática y leyes de protección de datos personales*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1989.

MARTINEZ SANTIAGO, José M. En torno a la publicidad registral inmobiliaria. En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número 644. Enero - Febrero 1998.

MANZANO SOLANO, Antonio *Derecho inmobiliario registral*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Tomo I.

MORALES GODÓ, Juan *El derecho a la vida privada y el conflicto con la libertad de información*. Lima: Editora Grijley, 1995.

MORALES GODÓ, Juan. *Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad*. En: *Temas de Derecho Registral*. Tomo I, 1999. SUNARP.

NOVOA MONREAL, Eduardo. *El derecho a la vida privada y libertad de información. Un conflicto de derechos*. Siglo Veintiuno Editores. Primera edición, 1979.

PAU PEDRÓN, Antonio *Curso de práctica registral*. Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas.

PRADA ALVAREZ-BUYLLA, Plácido. *La publicidad registral y el derecho a la intimidad* En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* - Núm. 610, Mayo - Junio 1992

ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis & ROCA SASTRE, Ramón María & BERNÀ I XIRGO, Joan *Derecho Hipotecario*. Editorial Bosch, 9ª edición, 2008.

WARREN, Samuel & BRANDEIS, Louis *El derecho a la intimidad.* Madrid: Editorial Civitas S.A. 1995. (Edición original: “The Right to Privacy”, publicada en *Harvard Law Review*, volumen IV, número 5, 1890).

