

## **DE LA COSA A LA ANGUSTIA**

Lanzado ciegamente a la conquista del mundo externo, preocupado por el solo manejo de las cosas, el hombre terminó por cosificarse él mismo, cayendo al mundo bruto en que rige el ciego determinismo. Empujado por los objetos, títere de la misma circunstancia que había contribuido a crear, el hombre dejó de ser libre, y se volvió tan anónimo e impersonal como sus instrumentos. Ya no vive en el tiempo originario del ser sino en el tiempo de sus propios relojes. Es la caída del ser en el mundo, es la exteriorización y banalización de su existencia. Ha ganado el mundo pero se ha perdido a sí mismo.

Hasta que la angustia lo despierta, aunque lo despierte a un universo de pesadilla. Tambaleante y ansioso busca nuevamente el camino de sí mismo, en medio de las tinieblas. Algo le susurra que a pesar de todo es libre o puede serlo, que de cualquier modo él no es equiparable a un engranaje. Y hasta el hecho de descubrirse mortal, la angustiosa convicción de comprender su finitud también de algún modo es reconfortante, porque al fin de cuentas le prueba que es algo distinto a aquel engranaje indiferente y neutro: le demuestra que es un ser humano. Nada más pero nada menos que un hombre.

**Ernesto Sabato**

El Escritor y sus Fantasmas

## **El rol de los Registros Públicos en salvaguarda del derecho a la Intimidade**

Cuando en determinado momento uno se detiene a reflexionar sobre las transformaciones socio-económicas que ha experimentado como hasta la fecha, la humanidad entera a lo largo de este siglo, y si reparamos además en que el mundo globalizado que nos empuja hoy más rápido que ayer hacia no sabemos dónde, ha desencadenado en la configuración de un hombre cada vez más social, o también cada vez más masa, un nuevo hombre que se enfrenta a nuevos retos y cuyos intereses han ido cambiando, resulta pertinente entonces preguntarse cuáles son esos nuevos retos que agobian a este hombre de comienzos de milenio y qué nuevos problemas afronta y le angustian; de qué manera entabla sus relaciones con los otros hombres, de *hombre masa a hombre masa*, y finalmente, que tan hombre sigue siendo, en tanto hombre libre.

Por de pronto y para no rebasar vanamente la finalidad de este trabajo, vaya por delante que habremos en principio de circunscribir el mismo al análisis de la normatividad jurídica vigente en el Perú, bregando por encontrar las posibilidades reales que permitan a éste hombre nuevo concretar uno de los últimos baluartes de su libertad – en el orden existencial-, en lo que conocemos como el derecho a la Intimidad<sup>1</sup> y entonces, a partir de una inevitable investigación filosófica y también jurídica que nos delimite dicho concepto, nos adentraremos en el campo del derecho registral a fin de establecer hasta qué punto la publicidad que otorga el registro vulnera y atenta contra este tan caro derecho.

Para ello y siendo que asistimos a un Congreso Internacional de Derecho Registral, hemos de describir también – aunque de manera no muy extensa – las características del sistema registral peruano, a fin

de situarnos en un contexto jurídico determinado que permita entender de mejor manera los efectos de la publicidad registral en nuestro medio, y a partir de ahí su interrelación con el derecho a la intimidad.

Hay que mencionar también que aún cuando muchos pensadores modernos tildan al derecho a la intimidad como uno *herido de muerte*, herido por el derecho a la información, lo cierto es que ahora más que nunca debemos luchar por su reivindicación, poniendo la intimidad al mismo nivel que la libertad o la vida, y ello como reclaman algunos "porque la intimidad es el último reducto del ser humano frente al sistema ..."<sup>2</sup>, parecer que hacemos nuestro y que vamos a justificar a lo largo de este trabajo.

En la doctrina peruana, son escasos los estudios que se han dedicado al tema de la intimidad y su vinculación con la publicidad registral, destacando particularmente las investigaciones de Juan Morales Godo y Alvaro Delgado Sceelje<sup>3</sup> a quienes recurriremos frecuentemente, sea para asentir como para disentir, buscando de esta manera enriquecer el debate jurídico sobre un tema de suyo espinoso que reclama en tratamiento con pinzas.

## **1. ¿Qué entendemos por derecho a la Intimidad?**

Esta pregunta resulta ser a nuestro entender la piedra angular que permitirá, a propósito de su desarrollo conceptual, imbuirnos con mayores datos en la temática registral, enriqueciendo las posibilidades de una mejor aproximación al tema que nos ocupa, pues según la concepción que de intimidad adoptemos, podremos arribar a conclusiones distintas en lo referente a la vulnerabilidad del derecho a la intimidad cuando el registro desarrolla la llamada publicidad formal.

Aún cuando en rigor podemos caer en contradicción filosófica al decir que, en realidad sobre la intimidad como concepto y entonces

como sentimiento, no existe verdad absoluta, vamos a correr ese riesgo pues consideramos que la intimidad responde en su apreciación a un criterio altamente subjetivo, y para ello es menester aceptar que la intimidad como tal resume una idea abstracta, la cual sólo adquiere concreción en cada una de las situaciones reales a las que se enfrenta a diario el hombre; estas situaciones reales corren en el fuero más interno de cada quien y luego del respectivo discernimiento, algunas pertenecerán a nuestra esfera íntima, y otras no.

Un ejemplo nos aclarará el postulado. La Constitución Política del Perú prescribe en su artículo sexto que "... Está prohibida toda mención sobre el estado civil de los padres y sobre la naturaleza de la filiación en los registros civiles y en cualquier otro documento de identidad." Ello obedece en principio a una toma de posición por parte del Estado para, entre otras cosas, permitir que sus ciudadanos conserven en su espacio íntimo tanto la naturaleza de su filiación, como el estado civil de sus padres; empero, no todos los ciudadanos considerarán como parte de su intimidad el que sus padres estén casados o no, más aún quienes tengan padres casados entre sí, pues probablemente lo divulgarán sin el menor reparo. Y si esto es así, la toma de conciencia sobre la vulneración de este derecho descansará sobre todo en el sujeto pasivo, esto es la potencial víctima, punto este último sobre el que incidiremos más adelante pues se nos aparece como concluyente al momento de llevar el tema al campo de la publicidad registral.

Bajo este orden de ideas, diremos que toda definición o concepto que revisemos supone una consideración genérica del tema, y que en todo caso debemos estar a las situaciones a que se enfrenta cada individuo. Con esto, sin embargo, no pretendemos desdeñar a *priori* las definiciones que nos han palnteadado tantos investigadores, pues

lógicamente debemos restringir de alguna manera lo que entendemos por intimidad, aún cuando pretende ser un método parcializado<sup>4</sup>.

En ese afán descriptivo y aproximativo, vamos a revisar a lo largo de este trabajo algunas concepciones doctrinarias sobre el tema de la Intimidad, teniendo en cuenta la trascendental importancia que cobra este derecho para el hombre actual, no sólo como el espacio vital a que el ser humano tiene derecho para impedir la intromisión de la curiosidad ajena, y la divulgación malsana, sino como un derecho que se afirma como garantía de su libertad<sup>5</sup>.

Entrados de lleno en el concepto podemos decir que la intimidad supone dos dimensiones: por un lado el ámbito personal en el que cada individuo se cobija, y por el otro, el ámbito social del cual todos formamos parte<sup>6</sup>. En la búsqueda por retratar este derecho se ha dicho que el mismo refiere a la *autodeterminación informativa de la persona*, entendida como la legítima facultad a no revelar a los demás determinados aspectos de sus relaciones con otras personas, que el titular del derecho juzga deben permanecer en un plano reservado o privado. Esta facultad recibe el nombre de *autodeterminación informativa* de acuerdo con una célebre sentencia del 15 de diciembre de 1983 del Bundesverfassungsgericht alemán, sobre la Ley del Censo de la Población, en la cual se indicó que consiste en la libertad del ciudadano para determinar quién, qué y con qué ocasión puede conocer y/o utilizar datos que le afectan<sup>7</sup>.

Sin duda la gestación de la Intimidad como derecho surge con el determinante ensayo – publicado en la Harvard Law Review – que hacia 1890 dos abogados de Boston, Warren y Brandeis, elaboran, donde nace el famoso *right of privacy*, noción que luego se completaría con la evolución jurisprudencial. El propósito del *right of privacy* no es la tutela del honor sino de la tranquilidad espiritual, del sosiego de la vida íntima, evitando sufrimiento mental que podría ocasionar la divulgación

de actos de la vida privada del sujeto sobre la base de una simple curiosidad pública<sup>8</sup>. Sin embargo, el reputado right of privacy no es hoy el mismo. Según Vittorio Frosini "éste no es ya el antiguo right to privacy como derecho a la intimidad entendida a su vez como separación y defensa de la sociedad; es un nuevo derecho social de libertad; no es ya únicamente el derecho de negar información sobre sí mismo, sino también el derecho de pretenderla. La libertad informática es el derecho de disponer de la información, de preservar la propia identidad informática, o lo que es lo mismo, de consentir, controlar, rectificar los datos informativos concernientes a la propia personalidad; al derecho a informar se ha agregado el derecho de proteger la libertad de la información como un bien personal y interés civil"<sup>9</sup>. ¿Se puede llevar esta libertad informática al Registro? Nada nos exime de tal obligación.

Lo cierto es que la Intimidad ha alcanzado consagración constitucional y es considerado como un derecho humano de la tercera generación; probablemente por ello es que pese a la tendencia personalista que viene cobrando el pensamiento científico – jurídico de la actual, y allende la regulación legal de lo que debemos entender por Intimidad y su protección, no existe aún una sobresaliente tradición jurisprudencial al respecto, por lo que sin duda serán los jueces los llamados a desarrollar este concepto, bajo el auspicio de los propios ciudadanos que son los llamados también a tomar conciencia sobre el derecho que les asiste a que nadie se pueda entrometer en su vida privada y vulnere su intimidad. Somos nosotros los encargados de reevaluar la Intimidad, y ello supone por ejemplo, el no asistir cual convidados de piedra, a la diaria y reiterada afición de algunos *mass media* por difundir indiscriminadamente la vida privada de todos, o luchar por que los registros y cualesquier banco de datos no difunda por

las redes la información lo que en algún momento les alcanzamos para un fin distinto.

Bajo el escudo de la defensa a la libertad de informar se ha violado frecuentemente la intimidad de los ciudadanos, y entonces nos preguntamos, si asistimos en realidad a una infeliz contienda de garantías encontradas; pregunta que cobra importancia en este trabajo, pues el registro público, independientemente de ser un registro jurídico que publicita situaciones jurídicas relevantes, es por sobre todo un registro *netamente informativo*, que irradia a la comunidad entera datos que más de uno considera como parte de su intimidad.

## **2. Derecho a la Intimidad Vs. Derecho a la Información?**

Por una razón de orden principista y para indagar en qué línea debemos interpretar las normas que regulan lo relativo al derecho a la información – sea para establecer sus límites, sea para estatuir sus alcances – debemos poner sobre la balanza fiel al derecho a la intimidad y al derecho a la información, pues todo indica que por la naturaleza de cada uno de ellos, existe permanente colisión, inmanente a su razón de ser y a su finalidad. Habrá que preguntarse primero, si en realidad se trata de garantías encontradas y en perpetuo choque, o si en realidad sólo se trata de un problema de definición, por ende de limitar con toda la precisión posible cuándo termina el radio en que se mueve una de éstas y cuando empieza el de la otra.

Toffler insiste y nos muestra como hoy, la riqueza es constituida por la sistematización de la información<sup>10</sup>, la cual empieza a tener valor económico y tener grandes consecuencias sobre las comunicaciones, el trabajo y la vida diaria en general.

Probablemente nos cueste algo de trabajo admitir que los bancos de datos que han recibido y siguen recibiendo información sobre

nosotros, poseen un arma sumamente delicada y poderosa, por lo que su administración reclama urgentemente una sacra regulación. Philippe Lemoine – citado por Mendoza Lunanos llama la atención sobre un hecho sumamente interesante: hasta hace relativamente poco tiempo atrás ciertas personas no eran nombradas más que por su pequeño círculo de amigos durante toda su vida. “Su nombre era inscrito posiblemente en un registro; era conocido si pertenecía a una familia o un clan; era dado a leer a los viandantes, sobre la lápida sepulcral. Pero a nivel nacional ¿Quién se preocupaba por nombrarle?<sup>11</sup>

Si nos detenemos un poco a pensar en nuestro entorno, caemos en cuenta de que en nuestro mundo actual somos llamados constantemente, todos los ciudadanos somos conocidos por la RENIEC, la SUNAT y las municipalidades a quienes pagamos tributos tienen registrados nuestros nombres, los bancos conocen nuestros nombres y cuentas de ahorros, la policía nos registra por nuestros antecedentes (o a falta de éstos), ESSALUD o una AFP nos registra en su base de datos, la compañía de teléfonos también y si nos lamentablemente somos malos pagadores podemos aparecer entre los registros de una central de riesgo privado de alguna empresa o de la Cámara de Comercio<sup>12</sup>; sumemos a la lista a los registros jurídicos, lo cual nos invita a reflexión: el tratamiento de la información debe comportar una única idea y línea directriz, que involucre a todos aquellos bancos de datos – los registros jurídicos también lo son - públicos y privados, que de alguna manera pueden vulnerar nuestro derecho a la intimidad; saben mucho de nosotros como para estar tranquilos.

Debemos tener en cuenta que, tanto el derecho a la información como el derecho a la intimidad, son derechos fundamentales en la vida del hombre de estos tiempos. No obstante la distancia que guardan estos dos conceptos, se encuentran hoy en día, estrechamente vinculados, esto debido al mal sentido que se le ha dado



al derecho de ser informado, pues abusando de éste último, es como se transgrede el derecho a la intimidad. Ciertamente, hoy que hay más información sobre nosotros, más protección necesitamos.

Partiendo del hecho de que la conceptualización de intimidad supone una parte *reservada* de los pensamientos, actos, afectos y sentimientos ajenos a la colectividad, es fácil deducir – siguiendo las palabras de Troncozo Auld – que a esa información “sólo tendremos acceso con la autorización de su titular, salvo claro las excepciones reguladas en los textos legales”, coincidiendo con él que definitivamente el derecho a la intimidad se encuentra en conflicto con la cultura informacional, específicamente con la información automatizada, empero no con el derecho a estar informado, pues el derecho a la información no comprende los datos de una persona o empresa que no son susceptibles de publicar. Si concluimos que el Registro es capaz de violentar la intimidad, habría que ir pensando, cómo podemos llevar esta idea al Registro, sin desvirtuar su naturaleza.

Bajo esa óptica entonces, al hablar de derecho a la información y derecho a la intimidad no hacemos referencia a dos garantías encontradas, sino que se trata de un problema de delimitación de campo.

Por otro lado, y en tanto ese campo resulta ser uno escamoso y de difícil deslinde, cabe preguntarse cuál de los dos derechos debe prevalecer cuando se presente un aparente conflicto.

Señala Morales Godo que tratándose de derechos a la vida privada y a la información, no puede establecerse, a priori, prevalencia de uno sobre otro, porque no están en un plano de subordinación. Son derechos equivalentes y, por ende, habrá necesidad de encontrar éstas reglas generales que nos permitan en la experiencia jurídica solucionar las posibles colisiones<sup>13</sup>. Coincidimos con el autor citado en el sentido de que, sin duda, a priori no podría resolverse la situación de aparente

conflicto, y es que habremos de atender primero a la causuística, y segundo a las excepciones al resguardo de la intimidad según ley. Sin embargo, aún cuando se trate de dos derechos equivalentes, ante la paridad en la balanza, creemos debe prevalecer la intimidad.<sup>14</sup>

El que la persona – apunta Sessarego – se constituya en el bien supremo del derecho significa que debe ser considerada como fin en sí misma y no como medio. Es por ello que jurídicamente no existe un interés superior al de la protección de la persona en cuanto protagonista del derecho.<sup>15</sup>

En esa misma línea se informa Marcial Rubio, quien entiende que la fórmula prácticamente debe ser, que la regla general es que todo lo que puede interpretarse como que la persona deja a su espacio personal o familiar, está prohibido de ser divulgado y que en esto hay que tener criterio amplio antes que estrecho. En realidad, la intimidad debe ser interpretada extensivamente y la información restrictivamente en estos aspectos.<sup>16</sup>

Haciendo revisión de los textos legales, indudablemente encontraremos más elementos que nos permitan aliviar la distinción entre un derecho y otro siempre bajo la preocupación mayor de limitar la capacidad de actuación de quienes poseen la llamada información sensible, cuando se pueda violentar el derecho a la intimidad. Pero no siempre se puede limitar ese derecho a informar. Habrá casos entonces en que los operadores de la información podrán incluso violar la intimidad del ciudadano, pero cuáles son esos casos? ¿acaso los registros jurídicos – si consideramos que brindando información vulnerarían la intimidad – podrían acogerse a estas excepciones?<sup>17</sup>

### **3. Tratamiento Legislativo de la Intimidad en el Perú**

A fin de profundizar de manera concluyente en la conceptualización y entendimiento de lo que es la intimidad como derecho, vamos a recurrir a los principales textos legales tomando nota de la manera como ha sido concebida la figura, vale decir, analizaremos desde el punto de vista jurídico-positivo el tratamiento que se le ha dispensado, lo que nos permitirá dejar el campo jusfilosófico para descender al plano meramente normativo, pues es en éste último donde el Estado adopta una posición que finalmente prevalece y que bien podríamos calificar de intimidad oficial.

Entre los principales cuerpos legales que se ocupan del derecho a la intimidad cuentan:

La Constitución Política del Estado: artículo 2º numeral 7º, así como los numerales 5º y 6º del mismo artículo; véase también el art. 97º de la misma.<sup>[18](#)</sup>

El Código Civil en su artículo 14º protege el derecho a la intimidad personal y familiar. Véase también los artículos 16º y 17º.<sup>[19](#)</sup>

El Código Penal protege también la intimidad en su artículo 154º, considerándola como un delito contra la libertad.<sup>[20](#)</sup>

De lo reseñado en el párrafo anterior se aprecia que la consideración del Estado para con este derecho, puede tomar tres vías distintas, en atención al cuerpo legal en que se recoge. Y es que la regulación en cada uno de los textos tiene distintos efectos, pues por un lado ha adquirido jerarquía constitucional y todo lo que ello implica a nivel normativo; por otro lado en el Código Penal se le protege desde una óptica principalmente sancionadora, en tanto que en el Código Civil se le plasma como un atributo de la persona en tanto tal.

Y entonces la correlativa pregunta que surge es, si acaso en los tres cuerpos legales se considera a la intimidad de la misma manera o existe discordancia.

Para empezar hay que señalar que ninguno de los textos citados ensaya una definición de intimidad, lo cual se condice con lo que venimos afirmando en el sentido de que el concepto es uno tan subjetivo que no se presta a definición, pues definir es limitar, y ya hemos visto que en realidad hay que atender a la casuística – entre otras cosas – para decidir si se violentó e no la intimidad<sup>21</sup>. Acaso el que contiene una aproximación de concepto sea el Código Penal, pero cuando leemos el art. 154º del código en realidad a lo que accedemos es a una descripción pormenorizada de los hechos y el comportamiento que despliega el sujeto activo para configurar el tipo delictual. Los siguientes artículos hacen lo mismo, pero detallando otros medios o móviles que involucra la realización del delito, particularmente el artículo 157º del código que tipifica la utilización indebida de información – según palabras de Bramont Arias –, donde se ha querido reforzar expresamente la protección de la intimidad de la persona frente al manejo indiscriminado de datos, tanto cuando ello se ha realizado por personas naturales como por el Estado<sup>22</sup>, y ahí se encuadra también el registro público.

No obstante la distinta visión que concurre en la gestación de los textos aludidos, se aprecia una feliz concordancia entre el Código Civil y el Código Penal en cuanto al tratamiento y apreciación de la intimidad, lo cual nos ahorra esfuerzo y permite mas bien ensayar un criterio unívoco sobre la figura en cuestión. Veamos cuál puede ser éste, pues reiteramos resulta imperioso a efectos de concluir si la publicidad registral la violenta o no.

De la lectura del artículo 154º del Código Penal se aprecia que la violación del derecho de intimidad se puede producir de dos maneras.

Una primera forma de perpetrar el delito supone por parte del sujeto activo o violador, el *observar, escuchar o registrar* un hecho, palabra, escrito o imagen. Vale decir que, hasta aquí basta con la sola intromisión en la vida privada del violentado. Y una segunda manera de violar la intimidad comporta la *divulgación o revelación* de los datos observados, oídos o registrados. Para delinquir no se requiere entonces de la concurrencia de ambas situaciones; cada una de ellas de por sí perfecciona la comisión del delito.

Por su parte el Código Civil en su artículo 14º parecería proteger únicamente la Segunda manera de violentar la intimidad – esto es la divulgación pues señala que la intimidad de la vida personal y familiar no puede ser *puesta de manifiesto*, salvo el correspondiente asentimiento del legitimado para ese fin. Sin embargo, de la necesaria lectura de la exposición de motivos, se desprende de manera concluyente que también se involucra a la primera forma de violar la intimidad, es decir, con la sola intromisión, independientemente de su divulgación. Dice el legislador que “el artículo 14º, por las consideraciones expuestas, comprende dos distintas pero conexas situaciones vinculadas a la tutela de la intimidad de la vida privada, ya sea personal como familiar. Ellas consisten tanto en la simple intrusión en dicha esfera, como en la divulgación de cualquier acto a ella atinente. En el primer caso se persigue evitar, que por razones que no responden a un interés social, se mantenga a la persona en constante inquietud o zozobra con la realización de actos motivados únicamente por la injustificada e intrascendente curiosidad de terceros.”<sup>23</sup>

Vemos pues que el Estado ha regulado a través del Código Civil y Código Penal el derecho a la Intimidad, protegiendo su vulneración de manera explícita. De esta forma se pone punto finto a la discusión doctrinaria acerca de los comportamientos que involucran el violentamiento de éste valioso derecho<sup>24</sup> teniendo en cuenta que – como

sostiene Morales Godo – el agravio a la intimidad se produce no sólo con la divulgación de información, sino, como hemos visto anteriormente, con la simple intromisión y *captura de información* relativa a una persona.<sup>25</sup> Vásquez Rios señala también que “todo aquello que sucede en el ámbito restringido de la vida familiar, aún cuando en algunos casos pudiera tener cierta repercusión pública, debe quedar excluído de la curiosidad, de la injerencia exterior, del conocimiento...”<sup>26</sup> y la publicidad registral? No supone acaso captura de información?

Ahora que ya tenemos más claro el concepto del derecho a la intimidad, tal cual lo recogen los textos legales y más allá de las teorizaciones doctrinarias, hay que preguntarse si la publicidad registral *per se* violenta la intimidad de las personas; si hemos concluido que el simple conocimiento de *un dato íntimo* por parte de terceros vulnera mi derecho, ayuda en la respuesta saber cómo engarza entonces y con qué repercusiones el artículo 2012 del Código Civil que señala a la letra que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

## **El Registro Público y la Publicidad**

A partir de estas líneas vamos a sumergirnos en los cauces del derecho registral a efectos de obtener información que nos permita dilucidar qué es lo que publicita el registro público y entonces, a partir de ello, y trayendo a colación la conceptualización que la ley peruana tiene del derecho a la intimidad, develar las posibles violaciones a éste derecho cuando el registro despliega toda su fuerza informativa a través de la llamada publicidad registral.

No obstante y a fin de tener una idea más cabal de la significación socio-jurídica de la publicidad registral, es menester hacer

breve alusión a las principales características que nuestro sistema registral peruano presenta.

#### **4.1 El sistema registral peruano<sup>27</sup>**

Recapitulando en la historia sin duda hallaremos las razones más sólidas que nos permitan justificar el por qué de la importación del sistema registral español o estos lares. En ese sentido, vamos adelantando que la *interpretación* de la ley registral peruana, admite hacer llamamiento de la doctrina española en ésta materia por ser la más autorizada, más allá de tratarse de la cuna donde se forjó el llamado derecho hipotecario. No hay que olvidar sin embargo – en aras de la verdad -, que como delata fielmente Antonio Pau Pedrón “dejando de lado el precedente, embrionario y nunca arraigado, de la pragmática española de 1539, puede afirmarse que el Registro surge antes en Hispanoamérica que en España. El acta de la Habana de 1632 crea un libro de censos e hipotecas sujeto a dos principios: el de especialidad y el de oponibilidad”.<sup>28</sup>

Empero, debemos decir que finalmente y luego de distintos sucesos históricos que involucraban a España con la ultramar de su momento, adoptamos su tradición legal en lo que a materia registral se refiere; baste dar lectura a nuestro Reglamento General de los Registros Públicos y Reglamento de las Inscripciones, para advertir el símil con el articulado de la Ley Hipotecaria española. Fruto de ello es que a la fecha ostentamos un sistema registral peruano semejante al español, con las necesarias y justificadas diferenciais que marcan a cada uno de ellos en su autonomía.

Así las cosas, podemos decir que nuestro sistema registral es básicamente uno de oponibilidad respecto de terceros, donde quien inscribió se constituye en el llamado tercero registral, protegido por el

registro al haber inscrito primero, y en tanto surja una relación jurídica conexa que la afronte.<sup>29</sup> De esto se infiere entonces, que la inscripción no es constitutiva, salvo el caso de las hipotecas.

Por otro lado existe una presunción de exactitud regulada en sus dos aspectos, esto es en su aspecto relativo cuando el art. 2013 del Código Civil recoge el principio de Legitimación<sup>30</sup> y por el cual, cabe la prueba en contrario sobre el contenido de los asientos registrales; y en su aspecto absoluto cuando en el art. 2014 del Código Civil<sup>31</sup>, sin admitir prueba en contrario regula el principio de fe pública registral, por el cual se presume exacto el asiento respecto del tercero registral adquirente a título oneroso y de buena fe.

Teniendo en cuenta lo reseñado en los últimos 2 párrafos hay que mencionar además que el nuestro no es un registro convalidante, y por lo mismo a diferencia de los sistemas germanos –, el asiento registral puede sufrir las vicisitudes que le ocurran al acto que le dio vida, en virtud al principio de Causalidad. En este orden de ideas y a guisa de ejemplo, si una compraventa es declarada nula en sede judicial, la misma suerte acompañará al asiento registral.

#### **4.2 ¿Como se lleva a cabo la publicidad registral?**

Aunque ya casi es pacífica la doctrina en éste punto, hay que reiterar – siguiendo a Manzano Solano – que la publicidad en sí misma, no es un principio, a no ser que exacerbemos la noción de principio. Se trata sencillamente de una técnica más perfecta frente a otra que lo es menos, y que ha de estar informada de unas notas o reglas básicas, que le son inherentes y que constituyen el verdadero hallazgo de fondo de eso que llamamos publicidad registral: cognoscibilidad, eficacia sustantiva del asiento, publicidad formal, etc.<sup>32</sup> En tal virtud, la



publicidad registral se nos aparece como la razón de ser del registro, y no como uno de los principios que informa al sistema.

De otro lado y para dilucidar también la interrogante planteada en un apartado anterior, acerca de si el artículo 2012º del Código Civil – que supone conocido por todos el contenido de las inscripciones –, comporta una violación al derecho a la intimidad, teniendo en consideración que la intimidad se vulnera con la sola toma de conocimiento por parte de terceros de determinada información, hay que hacer referencia a la forma como la doutrina concibe la publicidad registral en sus aspectos: la publicidad material y la publicidad formal.

La publicidad material es sin más lo que aparece descrito en el artículo 2012º citado. Se trata de la cognoscibilidad general que atribuye el registro a todos los demás acerca del contenido de las inscripciones, atribución que opera *jure et de jure* y que se entiende desplegada de manera continua, produciéndose a propósito de ésta, los mismos efectos que si hubieran realmente accedido a los libros del registro.

Como bien dice Delgado Schellje, – citando también a Manzano Solano –, la idea consiste en que los terceros, por tener la posibilidad de conocer las situaciones jurídicas publicadas, se verán afectados o perjudicados por ellas, aún cuando no las hubieran conocido efectivamente. 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.<sup>33</sup>

La publicidad formal en cambio, importa concretar la presunción recogida por la publicidad material, creándose entonces los mecanismos que posibiliten el conocimiento del contenido de las inscripciones para todos los que puedan estar interesados, plasmando

en la realidad la cognoscibilidad potencial de probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado.<sup>34</sup>

Llegados a este punto estamos en aptitud de decir dos cosas:

– Primero, que el artículo 2012º del Código Civil que regula la publicidad material, no violenta *per se* el derecho a la intimidad, pues se trata de la sola presunción sin la real toma de conocimiento por parte de los terceros, y entonces hasta ahí no hay injerencia ajena; todo esto – debe quedar claro – independientemente de los efectos jurídicos propios de la presunción que comentamos.

– Segundo, que la violación de la intimidad sólo puede llevarse a cabo a partir de la publicidad formal, pues en éste estadio recién hablamos de un conocimiento efectivo por parte del tercero. Resta ahora desentrañar qué publicita el registro y hasta dónde se extiende de la publicidad formal, pues sin duda al mismo accede información que el titular registral puede considerar íntima, y por ende no le interesa se publicite.

### **4.3 ¿Qué publicita el Registro?**

Haciendo referencia al sistema registral español, Luis Díez-Picasso señala – en palabras perfectamente aplicables al nuestro – que la legislación hipotecaria no ha perfilado debidamente cuál es el objeto directo de las inscripciones o anotaciones que en el Registro se practican y cuál es, por consiguiente, el objeto directo e inmediato de la publicidad registral.<sup>35</sup>

Es conocida de antiguo la bizantina discusión de si en el registro se inscriben actos o mas bien derechos, y sobre lo que en realidad se publicita por parte del registro a raíz de la inscripción.<sup>36</sup> Lo cierto es que la fecha existe unanimidad por parte de la doctrina, en el sentido de que lo que se publicita son situaciones jurídicas; en

consecuencia el objeto de la publicidad registral son estas situaciones jurídicas, que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones.<sup>37</sup>

Ahora bien, si estamos de acuerdo en que el Registro tiene por objeto publicitar situaciones jurídicas, cabe preguntarse si éstas en su calidad de tales, pueden revelar información que a criterio del titular violenta su intimidad.

Lo primero que podemos decir al respecto es que, en tanto situaciones jurídicas, las mismas son amparadas por el ordenamiento jurídico, ergo no están viciadas de ilicitud; de lo contrario no accederían al Registro. No obstante, atendiendo a que – como ya hemos manifestado – la intimidad responde a una apreciación sumamente subjetiva en cuando a la información que involucra<sup>38</sup>, sin duda lo manifestado en el registro al publicitar incluso situaciones jurídicas, podría vulnerar la intimidad de una persona.

Imagínese por ejemplo el caso de una persona que sufre interdicción civil por causa de ebriedad habitual, o el de una que se divorcia por causal de homosexualidad sobreviniente al matrimonio<sup>39</sup>, sin duda la publicitación por parte del registro de estas situaciones jurídicas, puede incomodar a más de uno, más aún cuando todos pueden libremente acceder al contenido del registro, lo que se extiende a la libre lectura de los títulos archivados.<sup>40</sup> Habrá que buscar entonces la puerta que permita enervar la violación al derecho a la intimidad, sin desvirtuar el objeto de la publicidad registral, y sin descuidar el hecho de que se deberá involucrar en la solución a todos los registros jurídicos conformantes del sistema<sup>41</sup> – y no sólo al personal, que parecería ser el más proclive a causar daño –, pues también en el registro de la propiedad podría causarse malestar y daño al publicitar – según el título

archivado – una hipoteca que garantiza una deuda proveniente de delito.

## **5. ¿Hasta dónde llega la publicidad? Conclusión**

Aún cuando de la revisión de los textos legales de orden registral, se aprecia que no señalan de manera expresa que la publicidad registral se extiende al título archivado, ese ha sido el parecer que ha primado en la judicatura nacional, a instancias de una sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la que se manifiesta 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 motiva la inscripción.<sup>42</sup>

Consideramos nosotros que las situaciones más riesgosas de poner en vilo al derecho a la intimidad, figuran en el título archivado, debido justamente a todo lo que se manifiesta en él, por lo cual resulta una modificación feliz – a efectos de coadyuvar en la solución de este problema – lo que está palteando en la Comisión Revisora del Código Civil vigente, al modificar el artículo 2014º del mismo, – que recoge el principio de fe pública registral –, y señalar que el tercero registral para verse protegido, deberá limitarse tan sólo a revisar lo que aparece del asiento registral y no el título archivado que le dio vida.

Esto es así porque en realidad al adoptar nuestro registro el sistema de inscripción, en lo que se refiere a la forma de extender el asiento registral, lo que hace es extraer del título archivado únicamente aquello que es relevante a los terceros para efectos de su inscripción. No se hace un resumen, sino que se extrae e incorpora al registro todo aquello que sea trascendente y oponible a los terceros,<sup>43</sup> y es que en realidad como dice Delgado Schellje lo que interesa a los terceros, que buscan el máximo de certidumbre y seguridad para tomar decisiones y

contratar, son las situaciones jurídicas publicadas, así como las titularidades que a éstos corresponden. De esta manera, a quien compra no le interesa tanto el acto de adquisición (compraventa, donación, permuta, etc.) como el derecho de propiedad del vendedor, ni el gravamen que recaer sobre el bien (hipoteca, embargo, etc.) sino la situación de afectación jurídica a que se encuentra sometido y el monto de la misma.<sup>44</sup>

Aquí añadimos nosotros, siguiendo lo ya manifestado, que basta el asiento registral para bienpublicar la situación jurídica trascendente y oponible – acorde a la propuesta modificatoria del art. 2014º del Código Civil –, pues el contenido de los asientos registrales se encuentra ya predeterminado; a saber, dice Manzano Solano – refiriéndose al Registro de la Propiedad –, que al estudiar los elementos jurídico-materiales de la publicidad registral, hemos recogido los cuatro elementos conformantes de la relación jurídica registral: la finca, los derechos, su causa jurídica y los titulares registrales. Siendo la inscripción un extracto del contenido del título, las circunstancias que como asiento debe contener han de figurar previamente en la titulación inscribible,<sup>45</sup> pero no todo lo que aparece en el título requiere figurar en el asiento.

La limitación al solo conocimiento del asiento registral que venimos comentando, es para efectos de circunscribir la aplicación del principio de fe pública registral. No hay que confundir, pues la manifestación de títulos archivados en el registro, es una operación que seguirá vigente,<sup>46</sup> pero que nosotros planteamos, deberá efectuarse “de manera restringida”.

Por lo mismo, nuestra propuesta va por el lado de permitir que el usuario al momento de efectuar la inscripción pueda facultar al Registro – haciendo uso de su auto determinación informativa –, sea en el formulario registral, sea en el título formal, o mediante escrito aparte

con firmas fedateadas o legalizadas, manifieste (publicite) a terceros que lo soliciten "incluso el título archivado". En materia de intimidad, como hemos ya manifestado, la regla es que sólo puede publicarse lo que el individuo permita, pero no debemos presumir su anuencia, sino que todo lo contrario, y entonces únicamente cuando él se pronuncie a favor, se podrá publicitar hasta el título archivado; sí no dice nada, sólo hasta el asiento registral.<sup>47</sup>

De hecho habrá que contemplar algunas situaciones de excepción, que permitan posteriormente a la inscripción la manifestación de los títulos archivados: a) cuando el mismo titular preste su consentimiento, y b) por orden judicial, probablemente en caso de investigación a nivel policial, y otras situaciones taxativamente contempladas y reglamentadas. Nótese que estamos previendo en el apartado a) la posibilidad de que el titular manifieste su aceptación – no al momento de la solicitud de inscripción, sino posteriormente –, lo cual sin duda se producirá de manera continua, pues habrá más de un titular a quien le importe más celebrar una transacción, que el hecho de que el tercero *a quien él faculta*, se entere de todos los datos que corren en el título archivado, pues probablemente no le afecte.

Esta solución consideramos, se condice con las modificaciones – a que hemos aludido – propuestas para el art. 2014º del Código Civil, donde el asiento registral adquiere un relieve fundamental que es el que le corresponde, pues de por sí, alcanza a publicitar de manera íntegra la situación jurídica oponible; ello por un lado, y por el otro, trata de buscar una necesaria salida al problema de la intimidad violentada, pues el Registro como hemos visto, puede perfectamente afectar la sensibilidad de los ciudadanos cuando abre sus libros de manera total.

Aún cuando en algunos países nos cuesta admitir que el registro público, en tanto banco de datos, irradia importantísima y múltiple información que puede afectar el derecho que todos tenemos a

proteger nuestra intimidad, hay que tomar conciencia de esa posibilidad, para que nuestros textos legales la incorporen y regulen. El papel que le toca desempeñar en este caso al Registro es, qué duda cabe, uno de vanguardia, para no permitir que el modernismo imperante, rompa con el viejo hombre civilizado, a quien ya sólo le quedan algunas retazos de su libertad.

**Abogado Marco A. Becerra Sosaya**

Registrador Público ORLC.

Lima, Marzo de 2001.

## **NOTAS DE REFERÊNCIA**

1 y es que resulta cierto y actual que, como ya denunciaba Ortega y Gasset en el segundo decenio del milnovecientos, atención a la época; se advertía en Europa una progressiva publicación de la vida, donde la existencia privada, oculta o solitaria, cerrada al público y al gentío, se iba haciendo cada vez más difícil. Cuan aplicable a nuestra realidad presente resulta ser su palabra clara y precisa, al consignar ya en ese momento a "un hombre hecho de prisa..., éste hombre-masa que es el hombre previamente vaciado de su propia historia, sin entrañas de pasado...que carece de un dentro, de una intimidad *suya*,..." José Ortega y Gasset se ocupó de alguna manera también del tema de la intimidad. Véase La Rebelión de las Masas, Ed. Orbis, S.A. Barcelona, 1983, en Prólogo para Franceses, p. 17 y también su Socialización del Hombre en El Espectador, Libro RTV 4 Biblioteca Básica Salvat, Navarra, 1970, p. 185.

2 España: Intimidad: Un Derecho en Crisis. La Erosión de la Privacidad. Carlos Sánchez Almeida. Revista Electrónica de Derecho Informático. p. 4 de 8. [http://publicaciones.derecho.org.redi//No.\\_24\\_-Julio\\_del\\_2000/20](http://publicaciones.derecho.org.redi//No._24_-Julio_del_2000/20)

3 Vid. Temas de Derecho Registral Tomo I, junio de 1999 SUNARP, Juan Morales Godo: Implicancias de la Publicidad Registral con el derecho a la Intimidad; y Alvaro Delgado Scheelje: Interrelaciones entre Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad.

4 Algunos autores nos hablan de "información sensible" y a partir del término esbozan una relación pormenorizada de supuestos que consideran de ser difundidos, vulnerarían el derecho a la intimidad. Véase en: México: El Derecho a la Intimidad y El derecho de Información: ¿garantías encontradas? Por Fabio Rubén Troncozo Auld. Revista Electrónica de Derecho Informático. p. 7 de 10. [http://vlex.com/redi/No.\\_31\\_-\\_Febrero\\_del\\_2001/7](http://vlex.com/redi/No._31_-_Febrero_del_2001/7)

5 Juan Morales Godo op. cit. p. 103

6 Marcial Rubio señala que "el ser humano proyecta su personalidad en dos dimensiones: una social, externa y otra de regreso hacia sí mismo; y es que el ser humano es individuo y es sociedad; y esta relación dialéctica constituye todo un problema existencial permanente de la humanidad que cobra especiales características en el hombre contemporáneo". Estudio de la Constitución Política de 1993 T. I Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial 1999 pp. 248-249.

7 Perez Luño, Antonio Enrique. Citado por Amílcar Mendoza Luna, Perú: Los Cookies: ¿amenaza a la privacidad de información en la internet? Revista Electrónica de Derecho Informático

8 Alberto Vasquez Rios Derecho de las Personas T. I Anibal Jesus Paredes Galván Ed. Perú, Año 2000 p. 132

9 Amílcar Mendoza Luna op. cit. p. 9



10 En la Tercera Ola. Citado por Amílcar Mendoza Luna op. cit. p. 1

11 op. cit. p. 2

12 Rigurosa y exasperante relación que hace Mendoza Luna para mostrarnos que tan fuera del anonimato vivimos, op. cit. p. 3.

13 Morales Godo, Juan. El derecho a la vida privada y el conflicto con la libertad de información. Lima, Grijley, 1995, p. 151

14 Enrique Chirinos Soto va más allá y comentando el art. 2º inc. 7º de la Constitución de 1993 dice: "Parecería que no hay remedio para el exceso en la libertad de expresión. En *icualquier hipótesis*, el exceso en esta libertad es preferible que la ausencia o el recorte de la misma". ¿Y el derecho a la intimidad? Vid. Constitución de 1993: Lectura y Comentario. Ed. Rodhas Lima, 1995, p. 28.

15 Carlos Fernández Sessarego. Derecho y Persona. INESLA, Lima, 1990, p. 103

16 Marcial Rubio Correa op. cit. p. 254

17 Aún cuando la ley peca por omisión al no consignar las excepciones que permitirían violentar el derecho a la intimidad, la Exposición de Motivos del Código Civil se ocupa del tema, y al comentar el artículo 14º de ese cuerpo, legal, menciona como únicos casos el asentimiento de la propia persona o la existencia de un prevaleciente "interés social". Vid. op. cit. p. 83

18 Art. 2º numeral 7º de la Constitución del Estado: "Toda persona tiene derecho: Al honor y a la buena reputación, a la intimidad personal y familiar, así como a la voz y a la imagen propias. Toda persona afectada por afirmaciones inexactas o agraviada en cualquier medio de comunicación social tiene derecho a que éste se rectifique en forma gratuita, inmediata y proporcional, sin perjuicio de las responsabilidades de ley."

19 Art. 14º del Código Civil: "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."

20 Art. 154º del Código Penal: "El que viola la intimidad de la vida personal o familiar ya sea observando, escuchando o registrando un hecho, palabra, escrito o imagen, valiéndose de instrumentos, procesos técnicos u otros medios, será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de 2 años. La pena será no menor de uno ni mayor de tres años y de treinta a ciento veinte días-multa, cuando el agente revela la intimidad conocida de la manera antes prevista. Si utiliza algún medio de comunicación social, la pena privativa de libertad será no menor de dos ni mayor de cuatro años y de sesenta a ciento ochenta días multa."

21 Alvaro Delgado S. señala que "un atentado contra la intimidad supone contar con una información global e íntegra de la persona, que como se defendía, permita obtener un "perfil de comportamiento" del individuo y colocarlo en una situación de transparencia de su intimidad" Interrelaciones entre la Publicidad...p. 162. En este plano disentimos del autor, quien limita la afectación del derecho en comentario al resultado de la compulsión entre varios registros (o bancos de datos) para obtener un perfil. Para nosotros basta un solo dato íntimo que llegue a terceros, para poder considerar la violentación de la intimidad, si no concurren otros elementos exculpativos.

22 Luis Alberto Bramont-Arias Torres. El Delito Informático en el Código Penal Peruano. Biblioteca de Derecho Contemporáneo Vol. 6 PUC Fondo Editorial 1997 p. 57

23 Código Civil T. IV Exposición de Motivos y Comentarios. Compiladora Delia Revoredo de Debaquey Lima, 1988 p. 83

24 Algún sector de la doctrina no parece haber considerado las dos caras que puede revestir la violación de la intimidad; por ej. Rubio Correa, M. Señala que el "derecho a la intimidad consiste en que todos deben *guardar reserva* de los detalles de la vida de cada uno de los demás, en cuanto pertenecen a la esfera de su vida individual o familiar." Rubio Correa, Marcial. El Ser Humano como Persona Natural. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XII PUCP Fondo Editorial 1992 p. 90.

25 op. cit. p. 113

26 op. cit. p. 135-136

27 Resulta imperioso para quien desee conocer de cerca el sistema registral peruano, – tanto en sus rasgos y peculiaridades, como en sus perspectivas – consultar el opúsculo de Delgado Schellje, Alvaro. Hacia la Reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984. Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Año 1, Nº 2

28 Pau Pedrón, Antonio. Leys hipotecarias y Registrales de España Fuentes y Evolución T. VI V. II-B Huellas de la Legislación española en las Legislaciones iberoamericanas. Proyección internacional del Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios, Ed. Castalia. p. 644

29 Véase el art. 2022 del Código Civil que dice "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común."

30 Art. 2013º del Código Civil: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez".

31 Art. 2014<sup>o</sup> del Código Civil: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro."

32 Manzano Solano, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Vol. II p. 393

33 Hacia la Reforma del Libro IX de los Registros del Código Civil Peruano de 1984. p. 56

34 Diez Picazo, Luis. Citado por Morales Godo, Juan. op. cit. p. 109

35 Luis Diez-Picazo. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Vol. III Ed. Civitas 4ta. Edición, Madrid, 1995 p. 335

36 Luis Diez-Picazo nos llama la atención sobre una famosa frase del tratadista español Lacruz quien manifiesta que en el Registro de Propiedad Español se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos.

37 Delgado Schellje, Alvaro. Temas de Derecho Registral. p. 152

38 Mateo Goldstein nos cuenta de la sentencia de un Tribunal anglosajón donde se dice que "el derecho a la Intimidad tiene sus fundamentos en los instintos naturales. Lo comprendemos intuitivamente y la prueba de su existencia puede encontrarse en nuestra propia conciencia. Toda persona de espíritu normal reconoce de inmediato que para cada miembro de la sociedad existen asuntos privados y públicos en lo que al individuo se refiere. Todo sujeto siente repugnancia cuando el público invade sus sentimiento privados, y no

así, con sus sentimientos públicos." Y otra sentencia en la cual se dice que "el derecho a la Intimidad o ha sido concretamente definido y probablemente no sea posible hacer esa definición". En Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo XVI Driskill S.A. Buenos Aires

39 Vid. Art. 333 inc. del Código Civil.

40 En todo caso, independientemente de las medidas que paralelamente proponemos en este trabajo, sostenemos que en tanto la intimidad le incumbe a cada quien, y cada quien la comprende a su manera, siempre podrá vulnerarse el derecho a la intimidad aún con la sola publicitación de las situaciones jurídicas, por lo tanto la solución siempre será parcializada y con el riesgo de fracasar en algunos casos.

41 Véase art. 2º Ley 26366. Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

42 Véase Bigio Chrem, Jack. Exposición de Motivos del Código Civil. Citado por Delgado Schellje, A. Hacia la Reforma...p. 70.

43 Delgado Schellje, Alvaro. Hacia la Reforma....p. 70

44 Interrelaciones entre la Publicidad...p.152

45 op. cit. p.665

46 Véase art. 125 y ss. del Antproyecto del Reglamento General de los Registros Públicos, publicado en El Peruano Diario Oficial el 16 de octubre de 2000.

47 Perez Luño – citado por Mendoza Luna – es concluyente en que – sentir que hacemos nuestro –, "parecería grotesco que, en una sociedad democrática, el respeto de la dignidad, de la libertad personal o de conciencia, o el secreto de las comunicaciones quedara limitado a aquellos ciudadanos que expresamente lo solicitaran." op. cit. p.6