

El Derecho a la Intimidad y la Publicidad Registral en el Estado Democrático

Juan Morales Godo

Profesor Ordinario de Derecho Civil y Procesal Civil de la UNMSM
y de la Pontificia Universidad Católica del Perú

Sumario:

1.- Introducción	521
2.- Patrimonialismo Vs. Personalismo, en la construcción de un concepto de Publicidad Registral	523
3.- El Estado como administrador de los datos del Registro	526
4.- Los datos del Registro y la Publicidad Formal como peligro	529
5.- El Derecho a la Intimidad y los datos del Registro	530
5.1.- Evolución del Concepto de Intimidad	530
5.2.- La Intimidad como control de la Información	533
5.3.- ¿Existe un Derecho a la "intimidad económica"?	535
6.- El control de la información relativa a la intimidad en el Registro	536
6.1.- El Control de Legalidad como mecanismo de protección de los datos que comprometen la intimidad	537
6.2.- El Control Administrativo: El Acceso a la búsqueda en el registro	539
7.- Algunas conclusiones de cara a reformular el rol de la Publicidad Registral en el Estado Democrático	542

1.- Introducción.

En anterior oportunidad, publicamos un ensayo titulado "Implicancias de la publicidad registral con el derecho a la intimidad"¹. En ese primer acerca-

¹ MORALES GODO, Juan. "Implicancias de la Publicidad Registral con el derecho a la intimidad". En *Temas de Derecho Registral*. Publicación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). T. I. 1999.

miento al tema, planteamos la necesidad de modificar la legislación peruana respecto de la publicidad registral, ya que tal como era concebida parecía un derecho absoluto. En efecto, conforme al artículo 185 del Reglamento General de los Registros Públicos, recientemente derogado, todo ciudadano tenía derecho a obtener información de los registros públicos sin más exigencia que el pago de los derechos correspondientes, sin limitaciones de ninguna naturaleza. Partiendo del supuesto que se trata de registros de naturaleza pública, no podía existir conflicto con el derecho a la intimidad de las personas, ya que todos los datos, automáticamente, al ingresar al registro asumían la misma naturaleza pública.

En aquella oportunidad sugeríamos la necesidad de que el registrador califique los pedidos de publicidad, en los que de alguna manera pudiera existir un conflicto con el derecho a la intimidad del titular del dato registrado, convirtiendo estos casos en la excepción a la regla general establecida en el Reglamento anteriormente mencionado; y, de otro lado, sugeríamos la necesidad de informar al titular del dato solicitado, quién o quiénes eran las personas que estaban solicitando la información, a efectos de que el titular pueda adoptar las medidas que considere necesarias para la protección de su derecho, incluyendo la posibilidad de que renuncie a tal derecho y no haga mayores cuestionamientos a la publicidad del dato solicitado.

El nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001, de fecha 19 de Julio del 2001, ha recogido la primera sugerencia, estableciendo en el artículo 128 que "cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés (.....)". Indudablemente, este legítimo interés será materia de calificación por el registrador.

Pretendemos, con el presente trabajo complementar el anterior, ya que en el primero tratamos de discernir sobre qué medidas se debían adoptar cuando el dato íntimo ya estaba registrado, mientras que en el presente trabajo tratamos de dilucidar respecto del papel que le corresponde al registrador como verdadero contralor de la constitucionalidad y, fundamentalmente, respecto de los derechos fundamentales, dentro de los cuales se encuentra el derecho a la intimidad, al momento de la calificación del título.

2.- Patrimonialismo Vs. Personalismo, en la construcción de un nuevo concepto de Publicidad Registral.

El concepto de Publicidad Registral ha sido estudiado históricamente en función de su "utilidad" en el tráfico comercial. "La protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias al suplir, con la garantía que supone la consulta de un registro público, las complicadas indagaciones, sobre la titularidad de los derechos que, en otro caso, sería preciso practicar"², son el fundamento que hace que la publicidad registral sea el tema de entrada de cuanto manual o tratado se haya escrito sobre la materia a lo largo de los años.

En sentido estricto, la publicidad jurídica es, en palabras de Hernández Gil, "el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico"³.

La Seguridad o la certeza que produce sus caracteres fundamentales (congnosibilidad, protección de terceros, oponibilidad), serían el contenido de este amplio continente en que se convierte la Publicidad como soporte de toda la organización del Registro en nuestros días. Puesto que la Publicidad Registral en sentido amplio, no es sólo un principio (Art. 2012 del C.C.) sino que constituye el "objeto mismo de la función registral, la razón de ser de todo registro jurídico y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales"⁴.

Históricamente, hay autores que han pretendido encontrar en la "traditio" romana, el antecedente más remoto de esta institución, sin embargo, al ser la publicidad, como se ha advertido, un medio y no un fin en el tráfico, no podría equipararse a la "traditio" que era un acto de consumación del contrato, un acto

² LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco Sancho Rebullida, *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona 1984 pág. 11, En este mismo sentido y fundamentando en la "Certeza" como valor fundamental para la las relaciones comerciales o de tráfico, puede verse en. Pau Pedrón, *Curso de Práctica Registral*, Madrid 1995; "Protección del Crédito y la seguridad del tráfico jurídico" son la finalidad primordial de la publicidad registral en palabras de Mosset de Espanés. Cfr. Su obra. *Publicidad Registral*, Córdoba 1997

³ Véase del Autor, *Introducción al Derecho Hipotecario*, Madrid, 170, pág. 1

⁴ DELGADO SCHEELJE, Alvaro: "La publicidad Jurídica Registral en el Perú. Eficacia material y Principios Registrales" En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año LXXV, N° 650. Madrid, 1991, pág. 118

que se agota en un solo instante, sin dejar rastro alguno, lo cual ha llevado a Moisset de Espanés al planteamiento de que en Roma no ha existido un régimen de publicidad⁵. Sin contradecir esta conclusión tajante del profesor argentino, Diez Picazo⁶ ha preferido referirse a la publicidad romana como una publicidad "simple" que no llegó a tener mayores connotaciones jurídicas.

Este dato, hay que valorarlo a la luz del proceso evolutivo de las sociedades, pues conforme anota Diez Picazo, "cuando la vida comunitaria adquiere una mayor complejidad, todo este tipo de actividades quedan sobrepasadas y no cumplen sus finalidades"⁷. En las sociedades estructuradas básicamente sobre el intercambio comercial, la organización de la información sobre los bienes que se comercializan en el mercado, resulta un dato relevante y por ello, siguiendo al autor antes citado, no cabe duda de que el Registro es el mecanismo, que mejor ha servido al tipo de organización económica que aún se mantiene en nuestros días.

Ya en el I Congreso internacional de Derecho Registral celebrado en la ciudad de Buenos Aires, en el año de 1972⁸, se llegó a declarar con solemnidad que "en el Estado actual de la ciencia y técnica jurídicas, los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad". La "carta de Buenos Aires" como se conoce a este documento, puso el tema de la publicidad en el nacimiento de los Congresos de Derecho Registral, y el tema se ha mantenido en la agenda durante todos los congresos habidos, analizando el tema de la publicidad desde los distintos aspectos de su implicancia⁹, y esto ha sido así, debido a su ubicación como fundamento del propio registro como ya se ha dicho.

Sin embargo, es la sociedad del mercado la que mejor ha valorado lo que el registro puede aportar en las relaciones de intercambio. Las sociedades de consumo son, en efecto, sociedades que valoran la información. La información bien organizada la ofrece el Registro y de ahí su importancia, al punto de

⁵ Cfr. Su Obra, cit., pág. 36

⁶ Véase del autor su: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Madrid 1995, pág. 297.

⁷ DIEZ PICAZO, op., cit., pág. 293

⁸ Citado por: CORRAL GIJÓN, José María. *La Publicidad Registral de las situaciones jurídicas urbanísticas*, Madrid, 1992, pág. 23

⁹ Un resumen hasta el año 92 puede verse en la Obra de Corral Gijón antes citada, págs. 23 y ss.

convertirlo en punto central de una propuesta propugnada ya desde fines de los años 80' por el ILD, en nuestro país¹⁰, y que estaba íntimamente ligada a un modelo económico y a una opción ideológica que privilegia el rol del mercado y de la economía en la construcción de una sociedad.

La Función del Registro y, por tanto, de la Publicidad Registral, aparece en el programa del ILD, por primera vez como una propuesta ideológica y es que si uno vuelve a releer los conceptos hasta aquí anotados en torno a lo que se dice de la publicidad y del Registro, se verá desde el comienzo que se trata de una opción cuando no abiertamente ideológica, que privilegia el mercado y el intercambio entre los hombres como valor omnipresente, al menos habrá que decir que se trata de acercamientos patrimonialistas en torno de la publicidad. Por patrimonialismo entenderemos aquí, un modo de comprender y estudiar las instituciones jurídicas en función de su "utilidad" en las relaciones patrimoniales, opción teórica que, como veremos, exagera los atributos de un instituto en detrimento o, sin tomar en cuenta, los demás valores que en la coyuntura actual se presentan como más relevantes. En las sociedades actuales, en efecto, hay otros valores que hay que saber sopesar para no caer en extremismos o tangenciales puntos de vista que nos hagan ver sólo un lado del fenómeno social en que se ha convertido la "venta de la información".

El antropocentrismo se impone como un método en el análisis jurídico, pero también como una opción ideológica. El Constitucionalismo moderno nos ha mostrado que el intercambio y el mercado no son posibles en una sociedad de parias, en una sociedad donde los derechos no son valorados. Richard Posner ha declarado que el "mercado eficiente", es aquel que tiene consumidores conscientes de sus derechos y finalmente para decirlo en palabras sencillas, la democracia política no puede medirse por las operaciones de intercambio comercial sino por el nivel de respeto y valoración que una sociedad hace de los derechos proclamados en las constituciones.

Hoy en día, cuando un jurista realiza un juicio de ponderación de normas y de principios, lo debe hacer dentro de un sistema económico-político, sujeto a premisas de la que parte la propia Constitución a la hora de estructurar la sociedad política que es el Estado. A saber, y en lo que nos interesa, "la dignidad de la persona humana, es el fin supremo...", conforme a nuestra norma

¹⁰ Véase el libro de DE SOTO, *El Misterio del Capital*. Lima, 2,000. Iniciales preocupaciones del autor sobre el tema puede verse en su primera obra *El Otro Sendero*. Lima. 1986.

fundamental (Art. 1º), este es un dato relevante para cualquier jurista y en cualquier campo, puesto que se trata de un valor cardinal de todo el sistema jurídico y constituye, junto a los demás valores fundamentales, "la base entera del ordenamiento, la que ha de prestar a este su sentido propio, la que ha de presidir por lo tanto, toda su interpretación y aplicación"¹¹. Citamos a la dignidad de la persona, puesto que siguiendo a Pérez Luño, consideramos el fundamento de los derechos de la personalidad, dentro de los cuales está el Derecho a la Intimidad¹², el mismo que habrá que valorarlo como categoría jurídica prioritaria a la hora de estudiar los efectos de la publicidad registral, de los datos de los titulares de derechos inscritos.

Ya no se trata entonces de una publicidad irrestricta, que tenga como "valor fundamental" el tráfico comercial o la "seguridad del tráfico". El Registro, ya no es un instrumento que "vende" información a los actores del mercado sin mayores recatos y sin valorar los efectos que ello puede estar generando. Se trata ahora, de ir perfilando un concepto, que sea funcional no sólo al mercado sino al tipo de Estado Democrático que plantea el Constitucionalismo moderno. Se tiene que ir buscando el "justo medio", en la reasignación de los roles que ha de cumplir el registro, como un instrumento de desarrollo, pero que al mismo tiempo, es consciente de los riesgos que supone administrar la información de los ciudadanos en una sociedad democrática.

3.- El Estado como administrador de los datos del Registro.

Hasta antes de la publicación de la Tesis doctoral del Profesor López Medel¹³, no se había puesto de manifiesto la función social del Registro y, por tanto, la Publicidad que otorgaba el Registro estaba orientada a "proteger inte-

¹¹ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo. "La Constitución como Norma y el Tribunal Constitucional", Madrid, 1981, pág. 98

¹² "la dignidad humana constituye no sólo la garantía negativa de que la persona no va a ser objeto de ofensas o humillaciones, sino que entraña también la afirmación positiva del pleno desarrollo de la personalidad de cada individuo" a este concepto general el autor agrega, la autodeterminación y autodisponibilidad como rasgos esenciales del desarrollo de la personalidad. Citando a Maihofer, PÉREZ LUÑO destaca la importancia que este autor otorga a la construcción del concepto de dignidad a partir de la relación del ser humano con sus semejantes, para desterrar la idea de que se trata de proteger al individuo solitario. Véase en: *Derechos Humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Tecnos, Madrid 1999, 6ª Edición, pág. 318

¹³ LÓPEZ MEDEL, Jesús. *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, Madrid, 1957

reses de los particulares”¹⁴. En un esquema de esta naturaleza, era difícil argumentar, la legitimidad del Estado para administrar los datos del Registro. Si bien la doctrina ha sido pasiva al aceptar, que corresponde al Estado la organización de la información del Registro, ello ha sido así, por una suerte de costumbre asimilada a lo largo de los siglos y no porque haya existido un esfuerzo teórico de fundamentación en este sentido. Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, por citar un ejemplo, dan una escueta “explicación” al afirmar que “las razones que han inducido al Estado a reservar para sí la organización de la publicidad derivan de los fines de seguridad y de garantía de los intereses de la generalidad que a través de aquella se persiguen, y que no podrían dejarse a la voluntad privada”¹⁵.

López Medel es quien va a destacar que “el destinatario del Registro, no es sólo el particular que acude a él por creerse más seguro, ni el que quiere enterarse de los bienes de su deudor para hacer efectiva su cobranza a través de los bienes que tenga registrados. El destinatario es la sociedad entera, la cual debe conocer la situación jurídica de sus miembros con fines de seguridad, de bienestar y de orden”¹⁶.

Este parece ser un argumento, que también puede servir a quienes intenten legitimar a la administración frente al control de los datos del Registro e incluso al Registro como parte de la Administración central del Estado. A nosotros nos interesa en este punto, destacar las consecuencias de este hecho. Es decir qué implicancias pueden verificarse del hecho, que sea el Estado el tenedor de los datos que alberga el Registro, pues ello nos ayudará a visualizar el problema central que nos preocupa, cual es, la posibilidad de que el Registro a través de su función más preponderante, la publicidad, pueda eventualmente convertirse en un lugar de permanente violación del derecho fundamental a la intimidad.

¹⁴ Pese a que la obra de Hernández Gil es posterior a la Publicación del Profesor López Medel referida en la cita anterior, sin embargo este concepto puede verse desde una perspectiva histórica, como un dato que ya ha sido revisado, puesto que el Registro empieza a lograr protagonismo como un ente que destina sus funciones al interés general de la sociedad y no se puede reducir al mero interés particular.

¹⁵ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona 1984, pág. 13

¹⁶ LÓPEZ MEDEL, Ignacio. *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, Madrid, 1957, pág. 31

En esta línea, es importante anotar un dato histórico que está cercano y que nos puede servir para poner de manifiesto los peligros que trae, ya no sólo a la intimidad, sino el simple hecho de que el Estado controle la información en una sociedad. Así, Arnold Toynbee, uno de los historiadores europeos más importantes del siglo XX¹⁷, ha escrito con estupor, cómo en el régimen de Hitler, los judíos fueron sistemáticamente aislados de la vida económica y política de Alemania, antes de ser eliminados físicamente; ayudados por la información que proporcionaba un sistema "eficiente" de registro, en menos de un año, recuerda el autor, se pudo determinar con precisión, el número de sus propiedades y empresas, y de este modo empezó primero la persecución económica. El Historiador anota un hecho del que se valieron los Nazis para emprender lo que luego se conoció como el genocidio más repugnante del siglo XX. "En Noviembre de 1938, un oficial alemán fue asesinado por un judío polaco, este es un hecho del que aprovecha Hitler para dictar una serie de leyes que obligan a pagar todos los daños que provocaron los disturbios que sucedieron al asesinato, sin poder cobrar primas de seguros por daños que ellos padecieran. "A partir de Enero de 1939, se declaró la muerte económica de los judíos, pues no se les permitió constituir empresas, tampoco hacer ofertas de venta, se les prohibió participar de ferias o receptar mercaderías. Ningún judío podía, presidir una empresa o representar en un directorio. A la legislación del 12 de octubre de 1938, se le agregaron tres medidas más, con el objeto básicamente de restringir el acceso a la propiedad por parte de los judíos que se vieron sometidos al hambre y a la indigencia"¹⁸.

Un año fue suficiente, en aquella época, para lograr centralizar toda la información económica de los judíos y emprender la persecución, pensemos que no existía computadoras, menos un sistema informatizado de información registral. Hoy en día sólo sería necesario horas, tal vez días para tener centralizada toda la información del enemigo político, ideológico o racial al que desde el Estado se intentará eliminar.

De ahí la necesidad de reflexionar en torno a estos temas y las garantías que han de ser necesario tomar, para proteger estos datos. En estos días en el Perú se está asistiendo a una suerte de "develamiento del régimen" que pasó, y es fácil deducir el "valor" que incluso las mafias del poder dan a la información,

¹⁷ Su obra más importante según los especialistas, está constituida por su *Estudio de la Historia*, que alcanzó 10 volúmenes y que fue publicada entre los años 1934 a 1954

¹⁸ TOYNBEE, Arnold. *La Europa de Hitler*, Madrid 1985, págs. 119 - 120

tener y controlar la información es casi una obsesión de las tiranías y si es posible presionar y chantajear con dicha información, no hay reparo en darle esa utilidad.

La publicidad registral se va reduciendo entonces, el registro va encausando su función a las necesidades de su tiempo. No es que sea menos trascendente sino todo lo contrario, lo que pasa es que esa vitalidad de la función de la publicidad y del registro tienen que encuadrarse en el ámbito de los peligros y ventajas actuales, será prudente no almacenarlo ni decirlo todo, ni publicitarlo todo, porque la "seguridad del tráfico" con la importancia que reviste en las economías de nuestro tiempo, no es sin embargo un valor que pueda ponerse en el esquema constitucional actual, por encima de los derechos fundamentales como es el de la intimidad.

4.- Los datos del Registro y la publicidad formal como peligro.

Se ha hecho mención al peligro que significa el almacenar los datos en un registro que esté en manos del Estado a través del Registro. Este es sin embargo un hecho aparentemente inevitable por el momento. Tampoco el hecho de que los Nazis utilizaran la información del registro está ligado al conflicto entre intimidad y registro. En el Estado actual, hay dos hechos que convergen y que involucran de modo inevitable la presencia e importancia del Registro. Por un lado se ha dicho, el tráfico comercial, necesita de información que sea suministrada en forma verídica, por tanto por un ente imparcial como intenta ser el Registro; por otro lado, sin embargo, la información que proporciona el Registro no es sólo, como se ha pretendido, "publicidad real" o para decirlo en términos más exactos, no es sólo información sobre cosas y bienes o sobre derechos. El registro tiene además una serie de información que concierne a la persona, al titular de los derechos o de los bienes que se inscriben. Surge entonces de inmediato una suerte de "interés superior" referido a la intimidad de las personas frente a la función prioritaria del registro cual es la publicidad. De ahí que el primer tema en importancia a anotar será ¿qué datos del Registro pueden tener un contenido de reserva? o ¿cuándo el Registro, puede ver comprometida su función respecto de derechos fundamentales que se han de tutelar?

En todo este tema, no se intenta revisar el concepto de publicidad material, que como se ha señalado está orientado a explotar las bondades de la publicidad formal, que es la que nos preocupa. Por publicidad formal la doctrina entiende, la organización por parte del Estado para administrar y "aprovechar" los datos del registro.

5.- El Derecho a la intimidad y los datos del Registro.

Es fácil darse cuenta que no todos los datos del Registro se relacionan con los derechos de la personalidad y, menos aún, con el derecho específico de la intimidad; de ahí que el primer tema a dilucidar será, qué entendemos por intimidad en el ámbito del Registro, para luego ver qué datos del registro pueden eventualmente entrar en conflicto con este derecho fundamental.

5.1.- Evolución del Concepto de Intimidad

No ha sido pacífica la doctrina en lo relativo al contenido del derecho a la intimidad. Uno de los primeros intentos con pretensión universal fue la Conferencia Nórdica sobre el derecho a la intimidad, llevada a cabo en Estocolmo, en 1967. Se dijo en aquella oportunidad que es *"el derecho del individuo de vivir su propia vida protegido de:*

- a) *injerencias en su vida privada, familiar y de hogar;*
- b) *injerencias en su integridad mental o física o su libertad moral o intelectual;*
- c) *ataques a su honro o a su reputación;*
- d) *verse colocado en situaciones equívocas;*
- e) *la revelación, fuera de propósito, de hechos penosos de su vida privada;*
- f) *el uso de su nombre, identidad o semejanza;*
- g) *ser copiado, atisbado, observado, acosado;*
- h) *violaciones de su correspondencia;*
- i) *abuso de sus medios de comunicación, escritos u orales; y*
- j) *revelación de información dada o recibida en virtud del secreto profesional"*¹⁹.

Este primer intento fue valioso, pero, como es fácil observar, algunas situaciones son muy genéricas, como serían los casos previstos en las letras a) y b); asimismo, se consideran situaciones que corresponden a otros derechos como serían los previstos en las letras c) y f).

¹⁹ "Conferencia Nórdica sobre el derecho a la intimidad". Estocolmo-Suecia. 1967. Publicado en la Revista "La Justicia" N° 456, México. 1968.

Luego de este primer intento, los doctrinarios han privilegiado distintos aspectos de la vida que constituirían el contenido de la privacidad y, por ende, lo que el derecho debe proteger: *El derecho a ser dejado en paz*, concepto usado por el Juez norteamericano Cooley, en 1873²⁰, en su Tratado del Derecho de Torts. Constituye, en realidad un enunciado muy genérico y de carácter negativo. No se precisan cuáles son los asuntos que se protegen y por qué se protegen. *La vida privada "amurallada"*, concepto usado por Royer-Collard, en 1819²¹. Se refiere esta concepción a una zona de la vida que queda protegida por la privacidad y, por ende, sustraída al conocimiento público. Tiene una estrecha vinculación conceptual con el derecho de propiedad. *La inviolabilidad de la personalidad*, concepto utilizado por Samuel Warren y Louis Brandeis²². Desarrollan el concepto sobre la base del derecho a ser dejado en paz, descartando el principio de la propiedad privada, sino refiriéndose a la inviolabilidad de la personalidad. *Derecho a la soledad y a la reclusión*, utilizado por Louis Nizer²³. Señala que es el derecho de una persona a llevar una vida de reclusión y anonimato, libre de la curiosidad que suele acompañar a la fama y a la notoriedad; sin embargo, no es una vida de retiro la que se propone, sino de una espacio que tenemos todos los hombres, incluyendo los personajes públicos que se reserva para sí, libre de la curiosidad *Protección contra la explotación, apropiación o invasión de lo privado*, usado por Kimborough²⁴. Se refiere a la apropiación o explotación injustificada de los asuntos privados de una persona sobre los que el público no tiene un interés legítimo, o la invasión ilegal de las actividades privadas, de tal manera que causen daños o sufrimientos mentales, vergüenza o humillación a una persona de sensibilidad ordinaria. *La intimidad como faceta de la libertad espiritual del hombre*, usado por la jurista argentina Matilde Zavala de Gonzales²⁵. Señala que

²⁰ FERREYRA RUBIO, Delia. "Derecho a la Intimidad". Ed. Universidad. Buenos Aires-Argentina, pág. 42.

²¹ FERNANDEZ DE ZUBIRIA, Jaime. "Derecho de privacidad, Derechos Internacionales y Derechos Humanos". Ed. Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-económicas de la Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá-Colombia, pág. 44.

²² WARREN, Samuel y BRANDEIS, Louis. "The Right of privacy" en Harvard Law Review. Vol. IV, N° 5, Massachusetts- Estados Unidos de Norteamérica. 1890.

²³ FERNANDEZ DE ZUBIRIA, Jaime. op., cit., pág. 48.

²⁴ FERNANDEZ DE ZUBIRIA, Jaime. IBIDEM, pág. 51.

²⁵ ZAVALA DE GONZALES, Matilde. "Derecho a la Intimidad". Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires-Argentina. 1982.

es aquella faceta de la libertad espiritual consistente en el pleno despliegue de la personalidad en el campo vital más próximo e interior del hombre, sin intromisiones o fiscalizaciones susceptibles de alterar su tranquilidad. Como se aprecia, parte de una concepción filosófica y desarrolla el concepto de intimidad desde un punto de vista positivo, como afianzamiento de la libertad del ser humano. Esta perspectiva positiva es vital en el desarrollo del concepto del derecho a la intimidad. **Intereses protegidos por el right of privacy norteamericano:** El Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de California en Berkeley, William Prosser, considera que el right of privacy norteamericano protege cuatro valores o bienes: a) actos de intrusión que perturban el retiro o soledad del individuo; b) la divulgación pública de hechos privados embarazosos sobre el individuo; c) la publicidad que coloca al individuo bajo una luz falsa ante el público y; d) apropiación de la imagen o identidad de una persona para derivar algún beneficio²⁶.

En términos generales, podemos concluir que, a la actualidad, tres son los aspectos fundamentales que integran la noción del derecho a la intimidad:

a) Tranquilidad. Este fue el primer elemento que fue desarrollado por la jurisprudencia norteamericana. Este aspecto fue recalcado por el Juez Cooley, cuando sostuvo que se trata del "derecho a ser dejado solo y tranquilo" o "a ser dejado en paz". Este mismo concepto lo utilizó el Juez Louis Brandeis, cuando en la década del 20, en el caso "*Olmstead vs United States*", señaló en su voto que "..... los padres de nuestra Constitución... nos confieren..... el derecho a ser dejados en paz, el más comprensivo de los derechos y el más valorado por los hombres civilizados"²⁷.

Es el derecho que tiene toda persona a disponer de momentos de soledad, recogimiento y quietud que le permiten replegarse sobre sí mismo. El derecho a llevar una vida en el anonimato, libre de la malsana curiosidad de los demás.

²⁶ FERNÁNDEZ DE ZUBIRIA, Jaime. op., cit., pág. 62.

²⁷ DUCHACEK, Ivo. op., cit., pág. 101.

b) Control de la información. A decir de algunos autores es la fase más importante del derecho a la vida privada, por lo que su protección se torna indispensable. Existen dos aspectos que es necesario señalar: de un lado, la posibilidad de mantener ocultos algunos aspectos de la vida íntima y, por otro lado, la posibilidad de controlar el manejo y circulación de la información, cuando ha sido confiada a un tercero.

Cuando se habla de información, no sólo nos referimos a la obtenida y propagada por los periodistas sino, fundamentalmente, a la utilización de los registros y banco de datos, tanto estatales como privados. La primera es la forma tradicional como puede agredirse el derecho a la intimidad, y la segunda es la que se torna en gran preocupación, debido a los avances de la ciencia que facilita la acumulación de datos, cuyo uso puede ser atentatorio del derecho a la intimidad.

C) Autonomía. Consiste en la posibilidad de tomar decisiones en las áreas fundamentales de nuestra existencia, libre de interferencias, manipulaciones, chantajes, etc. Está referida a la libertad del ser humano para la toma de decisiones respecto de su vida; la libre opción por las distintas posibilidades que le ofrece su circunstancia, sin interferencias directas, indirectas o sublimadas.

Este aspecto está relacionado con la formación y desarrollo de la personalidad. El control del comportamiento del hombre, es un fenómeno tentador para los que ejercer el poder en la marcha de una sociedad²⁸.

5.2.- La intimidad como control de la Información.

La evolución del concepto de intimidad se ha ido desarrollando conforme lo anota Pérez Luño, desde perspectivas privatistas burguesas hacia lograr un protagonismo social y público hoy en día incuestionable. "En lo que interesa insistir hoy en día anota, este autor, es que las cuestiones sobre las que gravita la disciplina jurídica de la intimidad han perdido su exclusivo carácter individual y privado, para asumir progresivamente una significación pública y colectiva. El problema del suministro de datos a la

²⁸ MORALES GODOL, Juan, "Derecho a la Vida Privada y el Conflicto con la Libertad de Información". Ed. Grijley. Lima-Perú. 1995, págs. 111-113.

administración es evidente que atañe a los individuos, pero también a la sociedad, e incluso puede afirmarse que atañe a los individuos en cuanto pertenecen a un determinado grupo social"²⁹, se trataría en palabras de Pérez Luño de un "Derecho de coexistencia"

Pérez Luño cita un informe de investigación reciente sobre la significación actual de la Privacy en la jurisprudencia y en la teoría jurídica de los EE.UU, hecha por John H. Shattuc³⁰, quien ha reconocido cuatro espacios grandes de influencia de este derecho: 1. libertad o seguridad frente a cualquier tipo de intromisiones indebidas en la esfera privada 2. Garantía del respecto a las opciones personales en materia de asociación o creencias 3. tutela de la libertad de información sin interferencias y 4. La information control, posibilidad de los individuos o grupos de acceder y controlar las informaciones que les atañen.

La idea propuesta en el punto 4 es relevante y define un planteamiento de tendencia creciente en la doctrina, que empieza a concebir el derecho a la intimidad ya no sólo como un derecho defensivo donde lo que se trata es evitar el conocimiento ajeno respecto de la vida privada, pues ello parece inevitable en una sociedad "descubierta"³¹ como la actual; sino sobre todo, como un derecho que permita la posibilidad de controlar y verificar la información que circula respecto de uno.

"En suma, se trata de insistir, señala Pérez Luño, concluyendo su tratamiento en este punto, que en nuestra época resulta insuficiente concebir la intimidad como un derecho garantista de defensa frente a cualquier invasión indebida de la esfera privada, sin contemplarla, al propio tiempo, como un derecho activo de control sobre el influjo de informacio-

²⁹ PÉREZ LUÑO, Antonio E. *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, sexta Edición, Madrid 1999, informa este autor, que la intimidad surge como protección del "fuero interno" que Thomasio y Kant sitúan al margen de la ingerencia estatal, la vida privada, continúa aparece como un derecho a la soledad, a la reserva y al aislamiento. Subrayando que se trata de un privilegio burgués que no alcanza proteger a las capas o estratos más humildes. (pág. 322)

³⁰ J.H.F SHATTUCK, *Rights of Privacy*, citado por PÉREZ LUÑO, Enrique en op., cit., pág. 329

³¹ Este es un concepto periodístico, sin embargo de importancia para graficar el momento de permanente amenaza de la vida privada y de esta amenaza ni las mafias han podido quedar a salvo.

nes que afectan a cada sujeto”³². De ahí la importancia del precepto constitucional contenido en el Inciso 6 del artículo 2 de la Constitución de 1993, donde ha quedado remarcado que “los servicios informáticos, computarizados o no, públicos o privados, no suministran informaciones que afecten la intimidad personal y familiar”, inciso que ha quedado reforzado con la incorporación en el mismo texto, de la llamada acción de habeas data del artículo 200.3

5.3 ¿Existe un derecho a la “intimidad económica”?

Tal vez el mayor porcentaje de información que puede proporcionar el registro, es información económica, por lo que no es casual que el registro más antiguo sea el Registro de la Propiedad Inmueble. Puesto que el Registro como se ha anotado es, en esencia, desde su concepción patrimonialista, un “medio para el tráfico de bienes”. Esa información, tan valiosa desde siempre, se ha convertido sin embargo en esta época, en un “dato” para el mercado, ya no sólo para el mercado de los bienes que se tienen registrados, sino para el mercado en general. De pronto un día alguien toca la puerta y le ofrece un auto, una tarjeta de crédito, un viaje a los lugares más paradisíacos de la tierra y tengan por seguro que no llegan a ti de modo aleatorio. Saben cuánto ganas, qué bienes tienes, a qué directorios empresariales pertenece etc. Esa información, hoy se puede conseguir desde el computador que te pone en línea con el registro y que es fácil de acceder para las agencias de créditos y para los hábiles promotores del consumo.

Por ello, hoy en día, hay por lo menos una esfera considerable de la intimidad que puede verse afectada por la información contenida en los archivos registrales o en las bases de datos que “perfilan” la personalidad o el “recorrido económico” de la persona. Así Palazzi³³ ha sostenido refiriéndose a los datos que “pueden perjudicar económicamente” que “aunque en general no se toma conciencia de la intromisión a la vida privada que significa el acceso a toda esta información, lo cierto es que llegado el caso de querer un préstamo o una tarjeta de crédito, quien posea algún hecho pretérito relevante en su pasado económico, por más

³² PÉREZ LUÑO, Antonio. op., cit., pág. 330

³³ PALAZZI, Pablo Andrés. “Acción de Habeas Data: Limitación temporal al almacenamiento de información personal en bancos de datos” En: *Revista Jurídica del Perú*, año LI N° 19, Febrero del 2001, pág. 74

lejano que este sea, encontrará un obstáculo para realizar la operación”, de ahí puede incluso vislumbrarse la necesidad de protección de la intimidad económica, que también puede verse afectada con la “vinculación” de los datos que alberga el Registro. De hecho, la informatización del Registro, que se presenta como un acontecimiento trascendente en la modernización de los servicios que presta el Registro, trae sin embargo este peligro inminente, que nos alerta sobre la necesidad de tomar medidas para proteger la utilización de esta información económica, sobre propiedades, gravámenes o sobre declaraciones de insolvencia de particulares que pueden ocasionar un perfil de “solventia” “morosidad” o “status” económico que puede terminar en la red para todos los usos imaginables.

Frente a este peligro, y a los daños que puede ocasionar la utilización de los datos económicos que proporciona el registro, el propio Palazzi³⁴, ha recomendado, como mecanismo de protección, la limitación temporal del dato del registro o archivo, de tal suerte que “la difusión de datos pasados” en vista de que pueden lesionar el derecho a la intimidad, no se autorice su almacenamiento, es decir desaparezca del archivo. Ello es, sin embargo, en el caso del dato registral, muy difícil de implementar, puesto que la organización en sistema de folio real, tiende a almacenar la historia del inmueble, y eliminar una hipoteca o una medida cautelar desfasada, implicaría retirar una parte de la historia registral que podría incluso afectar el principio del tracto sucesivo que rige el sistema registral.

Es por tanto a todas luces, un reto el que presenta la protección de la “intimidad económica”, si con propiedad puede hablarse de aquella, puesto que además, buena parte de la fundamentación del registro y de la publicidad registral, está orientada a transmitir al público las operaciones económicas dentro del mercado.

6.- El Control de la Información relativa a la intimidad en el Registro.

Que la intimidad haya desarrollado en la doctrina y en la jurisprudencia un espacio para su protección en cuanto derecho de controlar la información de los archivos y bancos de datos, supone sin duda un avance considerable, pues

³⁴ PALAZZI, Pablo Andrés. ob., cit., pág. 78

ello contribuirá a perfilar los mecanismos necesarios, para la protección de este derecho precisamente en espacios donde su posibilidad de vulneración es de alta probabilidad, como ocurre con los archivos abiertos al público.

Es cierto que al momento en que se redacta esta ponencia, no existe en el Perú, mecanismos legales que permitan un control taxativo de los datos que ingresan al registro y que podrían transgredir el derecho fundamental a la intimidad; sin embargo, es cierto también como ya quedó dicho, que la Constitución es norma vinculante para todos los poderes públicos y por ello alcanza a la administración sin ninguna duda. Esto significa, en primer término, que el Registrador como funcionario de la administración, en la calificación de los títulos antes de su inscripción, está sometido a los mandatos de la Constitución y aquí creemos que podemos ya hablar del primer mecanismo de control: El llamado principio de legalidad, entendido como control de legalidad de los actos que ingresan al registro. El otro mecanismo ya lo esbozábamos de modo preliminar en nuestras primeras indagaciones sobre este tema³⁵, donde nos referimos al control administrativo de los datos registrados exigiendo *legitimidad* a quienes soliciten estos datos. Dos son entonces estos mecanismos a los que nos referiremos en seguida, por un lado un control previo al archivo de los datos, a fin de impedir que los datos relativos a la intimidad terminen en el archivo público y, en segundo lugar, un control administrativo que permita por lo menos identificar formalmente los motivos de las indagaciones en el registro.

6.1.- El Control de legalidad como mecanismo de protección de los datos que comprometen la intimidad.

La calificación registral, es sin duda la tarea más trascendente del funcionario registral. Citando a Sanz, Diez Picazo se ha referida a ella como "el examen que el registrador hace de los títulos o documentos presentados en el registro con el fin de probar que reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez e inscribibilidad, y como consecuencia de ello para resolver si son o no inscribibles"³⁶.

El control de la legalidad, le ha interesado históricamente a la administración del Estado, en particular luego de la revolución Francesa en

³⁵ MORALES GODO, Juan. "Implicancias de la publicidad registral con el derecho a la intimidad" En: *Temas de Derecho Registral* Tomo I, SUNARP, Lima 1,999 págs. 99 y ss.

³⁶ DIEZ PICAZO, op., cit., págs. 382-383.

que se erige como "primer poder" el legislativo. El Estado legislativo, construido en torno a la primacía del parlamento, a cerrado filas sin mayor reparo en torno del control de legalidad, pues ello contribuiría a "vigilar" que las leyes se aplicaran del modo "correcto" sin poner reparos a la obra del legislador. "El Estado de derecho y el principio de legalidad suponían la reducción del derecho a la ley y la exclusión o por lo menos la sumisión a la ley, de todas las demás fuentes del derecho"³⁷.

Este principio de legalidad, que significaba la vigilancia de la obra del legislador, ha variado sustancialmente con el advenimiento del Estado Constitucional. En efecto, los primeros protagonistas de este cambio de perspectivas seguramente fueron los jueces, quienes en la necesidad de dar respuestas diariamente a las demandas de los ciudadanos, pronto encontraron que no todo estaba escrito en la ley y, por tanto, donde no había ley, no había manera de hacer control de legalidad, había que crearla. Otro dato importante en este recorrido, hay que encontrarlo en la redacción de las constituciones que sucedieron a la segunda guerra mundial. A partir de aquí la ley ya no son los códigos, sino que hay una ley fundamental indiscutible. Así se ha ido construyendo un nuevo Estado paradigmático en la Europa de la post-guerra. A esta superación del Estado de derecho o estado de la (omnipresencia) de la ley, Zagrebelski lo ha definido, siguiendo una tradición europea, como Estado Constitucional.

A partir de aquí, se puede decir, en lo que a nosotros nos interesa, que el control de legalidad en realidad ha devenido en un juicio de constitucionalidad. "La ley, anota Zagrebelski, por primera vez en la época moderna viene sometida a una relación de adecuación, y por tanto de subordinación a un estrato más alto de derecho establecido por la constitución"³⁸.

De ahí que podamos afirmar que la función registral, en estricto lo que hace, o lo que está llamado a hacer en el momento actual, más que un simple acto de confrontación de los actos y contratos presentados para su inscripción, con la letra de la ley; es más bien un acto de "validación" de las normas invocadas con lo que establece la constitución y las demás normas del sistema jurídico.

³⁷ ZAGREBELSKI, Gustavo. *El Derecho Dúctil*, Ed. Trotta, 3°. Edición, Madrid 1.999, pág. 24

³⁸ Ibidem, pág. 34

Por ello es que consideramos que el "control de legalidad", puede significar un mecanismo de importancia singular a la hora de evaluar los datos que ingresan a la esfera de la publicidad registral a fin de que los mismos sean valorados y sea el registrador un atento vigilante de estos derechos buscando los mecanismos para no develarlos.

En este punto de nuestras indagaciones, nos llega un valioso trabajo del Profesor Español Jesús López Medel, precisamente sobre estos temas³⁹, y en uno de sus puntos, aparece esta interrogante: El Registrador ¿garante del derecho constitucional a la intimidad?. Para responder esta pregunta, el jurista se vale de los antecedentes en el debate español y citando a Gimeno Sendra concluye con éste, en sentido de que "... el registrador de la propiedad.. está llamado, debe convertirse, en el guardián de la seguridad jurídica, de los intereses de los terceros y de los derechos fundamentales de los particulares a la intimidad y a recibir información veraz"⁴⁰.

Esta labor del Registrador puede permitir que determinados hechos y anotaciones, hechas incluso por el notario, en las escrituras públicas, puedan ser observadas, antes de su archivamiento.

6.2.- El Control administrativo: El Acceso a la búsqueda en el registro.

Como señalábamos en la introducción a nuestro primer trabajo sobre el tema,⁴¹ el acceso al Registro y el "disfrute" de las bondades de la publicidad parecería a primera vista configurar un derecho absoluto. Ello puede desprenderse también de la lectura simple de los artículos 184 y el Art. 185 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala: "Para conseguir la manifestación de libros, índices y demás documentos, así como certificados, no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos, ni expresar el motivo o causa

³⁹ LÓPEZ MEDEL, Jesús. "Naturaleza y sentido de la publicidad registral y del derecho a la intimidad", hemos tenido acceso a la versión preliminar, pues su publicación se hará a través de la Revista "Folio Real" de Lima-Perú.

⁴⁰ El autor cita como fuente al artículo de Gimeno Sendra "El Registro de Propiedad y el Derecho a la intimidad", publicado en: Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña" N° 77, Enero- Febrero de 1998, págs. 303 a 320.

⁴¹ MORALES GODO, Juan, "Implicancias de la publicidad registral con el derecho a la intimidad" En Temas de Derecho Registral N° I, SUNARP, Lima, 1999

por las cuales se solicitan; pero se exigirá el pago de los derechos que señala el Arancel”.

Esto ocurre a decir de Pau Pedrón, porque estamos frente a un registro de seguridad jurídica y no a un registro de “control administrativo” donde pueden establecerse restricciones⁴². Sin embargo como hemos venido argumentando, el hecho de que la publicidad que genera “cognosibilidad”, como es conocida la publicidad del Registro de Seguridad jurídica, defina situaciones jurídicas y no sea un mero dato de la administración, no significa que no pueda limitarse o que sea incuestionable en su práctica.

De hecho, en la Constitución Española, puede leerse una mención expresa sobre este particular cuando garantiza a los ciudadanos “el acceso a los registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del estado, la averiguación de los delitos y la INTIMIDAD de las personas”.

Si bien, Pau Pedrón intenta establecer una restricción de alcance de este precepto constitucional a los llamados registros de seguridad jurídica⁴³, sin embargo es a todas luces evidente que el Registro de la propiedad o el Registro en general, es un registro administrativo con notas peculiares que permiten la configuración de derechos al momento de la inscripción. Por tanto, la publicidad aparece también limitada a lo que establece la Constitución respecto de este punto.

La limitación de la publicidad de los actos, por preferir el derecho de intimidad de las personas, no es además un dato novedoso en la actuación de las instancias públicas y de las leyes. Puede verse en este sentido, que en las actuaciones del órgano jurisdiccional, es permanente el “sacrificio” de la publicidad de las audiencias cuando de proteger los derechos de la personalidad se trata, o en los casos recientes de investigaciones de las Comisiones del Congreso de la República sobre corrup-

⁴² PAU PEDRON, señala que puede, (él cita ejemplos concretos) eventualmente establecerse restricciones al acceso al registro o “archivo” administrativo, más no así al registro de seguridad. “La publicidad no tiene en general, limitación alguna y cuando la tiene, según este autor, la interpretación jurisprudencial es extraordinariamente favorable al que solicita la información. Véase del autor: *Curso de Práctica Registral*, Madrid, 1995, pág. 22

⁴³ La nota anterior ilustra este enfoque.

ción, donde se ha establecido con claridad la "reserva" para casos donde se pueda ver comprometido el derecho Fundamental a la intimidad de los involucrados en estos casos.

Hay, entonces, antecedentes para restringir el derecho de averiguación o el derecho a saber el contenido del registro. La publicidad no es absoluta frente a los terceros que desean acceder al registro. De ahí que pueda fundamentarse una labor de control de las consultas que los particulares puedan hacer al registro. En efecto, si la finalidad primordial de los Registros Públicos es dar publicidad a los derechos, sin embargo, no es conveniente que los datos consignados en ellos estén total y absolutamente abiertos a la curiosidad de cualquier persona, como se deduce de la lectura del Art. 185 del Reglamento General de los Registros Públicos del Perú, sino, más bien, debe existir alguna limitación, que relativice este derecho, sin desnaturalizarlo. En este caso, a fin de conjugar la finalidad del registro y los efectos sustanciales que produce, la limitación debe ser el interés legítimo, que deberá acreditar quien solicite información⁴⁴.

Es una manera de conjugar los fines de la función primordial del Registro, esto es la publicidad de determinadas situaciones jurídicas que están inscritas, con los derechos fundamentales de los titulares que pudieran ser violentados, si es que se admite que cualquier persona obtenga información, sin acreditar cuál es su interés en obtener dichos datos.

Evidentemente, este interés legítimo debe ser calificado por el Registrador, debiendo preverse la posibilidad de recurrir a una segunda instancia, en caso de disconformidad con lo resuelto por el registrador. En este sentido, urge una modificación legislativa en el caso peruano. ¿Con ello se resquebraja la institución de la publicidad?, Creemos que en los tiempos actuales debe perfilarse como mayor claridad que el derecho no es un fin en sí mismo, sino que es un instrumento que utiliza el hombre para facilitar la convivencia. El fin es el ser humano. Por ello, cualquier institución jurídica, por muy útil que ella fuera, si pone en peligro algún derecho fundamental del ser humano, debe encontrarse la fórmula para proteger el derecho fundamental. Relativizar el derecho a la publicidad registral, constriñéndola únicamente a todo aquel que tenga un legítimo

⁴⁴ ANDORNO, Luis, y MARCOLIN DE ANDORNO, Marta. *"Ley Nacional Registral Inmobiliaria"*. Ed. Hammurabi. Buenos Aires-Argentina. 1989, pág. 264.

interés, no desvirtúa la institución jurídico registral, y más bien se establece un tamiz de protección respecto de los datos contenidos en el Registro.

DIEZ-PICAZO, Luis, comentando las normas del derecho español, relativas al tema (Art. 221 LH), señala que *"sólo pueden enterarse del contenido del Registro los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. No es una publicidad al alcance de cualquier miembro de la comunidad, es decir, no es una publicidad absoluta. Es una publicidad de tipo relativo, de la que pueden usar los que tengan un interés legítimo en conocer el estado de los inmuebles y de los derechos reales inscritos. Este interés es apreciado por el registrador"*⁴⁵.

Además de este "control" en el acceso a la información registral, bien puede, en línea de prevención, llevarse un **archivo de las solicitudes**, con identificación de los solicitantes y de los fines que arguyen, darán a los datos solicitados, esto permitiría una labor de identificación de los posibles infractores o, de quienes desnaturalizando la función del Registro, fomentan usos irregulares de la información recogida en el Registro.

7.- Algunas conclusiones de cara a reformular el rol de la publicidad Registral en el Estado Democrático.

- El Concepto de Publicidad Registral, ha sido trabajado por la doctrina civil, sin reparar las profundas mutaciones que ha sufrido el Derecho en los últimos años. En efecto, la doctrina civilista, tributaria del derecho romano y reforzada con posterioridad por la revolución francesa con los aportes del liberalismo burgués, ha encontrado su mejor expresión ideológica en el derecho civil patrimonial. Las relaciones contractuales son vistas desde esta perspectiva como relaciones para el mercado y el consumo. El Derecho es sólo, un instrumento para el intercambio de bienes y servicios. La dimensión humana de estas relaciones queda supeditada a las consecuencias de los actos y contratos. Existen contratantes, obligados, acreedores, etc. La visión patrimonialista del Derecho, pervierte

⁴⁵ DIEZ-PICAZO, Luis. op., cit. T. III, pág. 413.

la misión de la ley y del Derecho mismo. Así, en el ámbito de la publicidad registral, la visión patrimonialista extrema al máximo la publicidad de los actos y contratos para servir mejor a los actores económicos, "la seguridad del tráfico" es un buen argumento en esta línea. La visión antropocéntrica es la contrapartida en nuestro tiempo, apoyado en el constitucionalismo de post-guerra, y en la preeminencia de los derechos fundamentales;

- La publicidad formal o publicidad "institucional" como podría llamarse, encierra una singular importancia en nuestro tiempo. Por un lado crea en el Estado la responsabilidad de "conservar" la certeza de los actos y contratos que sirven de referencia ineludible en el tráfico comercial; pero por otro lado, constituye una amenaza permanente respecto de los datos que eventualmente podrían pertenecer a la esfera de la intimidad o privacidad de las personas.
- Al Estado Democrático Constitucional, le interesa ambas cosas, pues la Constitución garantiza a sus ciudadanos tanto la seguridad jurídica (encomendada en el tráfico comercial a lo que pueda hacer la publicidad del Registro), como la tutela de los derechos fundamentales como es la intimidad de las personas. "Hay que admitir, señala, López Medel, que en el derecho privado, para fortalecer el propio tráfico jurídico, junto a una cuestión de publicidad material sustancial -que sigue siendo derecho privado- hay una instrumentación formal, que no puede desbordar la intimidad en que se mueven las relaciones, negocios, situaciones y "sucesos" privados" y en otro punto de su reciente trabajo ya aludido señala, "no hay dicotomía entre publicidad registral y derecho a la intimidad, incluso podría sostenerse que se auto-necesitan"⁴⁶.
- Es evidente que el concepto de Publicidad Registral necesita con urgencia una readaptación en su contenido, a fin de incorporar las reflexiones que aporta tanto el derecho constitucional como la visión antropocéntrica del derecho en general. El Personalismo que hemos postulado al comienzo de este trabajo, es una visión que pone de antemano la consideración de hombre como objetivo final de cualquier preocupación jurídica o científica en general.

⁴⁶ LÓPEZ MEDEL, Jesús. "Naturaleza y sentido de la Publicidad registral y del Derecho a la intimidad", referida en la cita N° 40

- Al Estado Democrático le interesa la publicidad, como expresión de combate decidido y abierto del secreto y de la falta de transparencia en que estuvo sumida la administración de los estados absolutistas o de las tiranías más recientes. Esa publicidad puede proclamarse como derecho de informar y de informarse, pero no puede consistir en un derecho de “utilización desenfrenada e incontrolable” de los datos del Registro.
- El Registrador como funcionario que ejerce el control de legalidad de los actos que se inscriben en el Registro; tiene un rol trascendente en el marco del Estado Democrático. A él le encomienda la Constitución, la salvaguarda de la legalidad de los actos, legalidad que en el Estado Constitucional, ya no es solamente un mero acto de “ajuste a cualquier ley”; sino sobretudo un juicio argumentado y razonable de homologación constitucional.
- A la administración del Registro le corresponde otro tanto, en la lucha por velar por el resguardo del derecho fundamental a la intimidad. Tomar las decisiones administrativas a fin de realizar un control que sin distorsionar los fines de la publicidad registral, dicte las medidas adecuadas y razonables para cautelar este derecho.