

Del derecho a la intimidad,  
la protección de datos personales  
y la publicidad inmobiliaria registral

*On the right to privacy, personal  
data protection and the publicity  
of information about immovable  
property registration*

por

CARIDAD DEL CARMEN VALDÉS DÍAZ  
*Facultad de Derecho  
Universidad de La Habana*

RESUMEN: El derecho a la intimidad y a la protección de los datos personales, se configura en las modernas sociedades como uno de los derechos fundamentales de los ciudadanos. El Registro de la Propiedad tiene como función dar publicidad jurídica de las titularidades inmobiliarias. En esta función ha de mantener el equilibrio con la necesaria protección de la intimidad y de los datos personales de los titulares registrales.

*ABSTRACT: The right to privacy and the protection of personal data is configured in modern societies as one of the fundamental rights of citizens. The function of the Land Registry is to give legal publicity to real estate ownership. In this function it has to maintain the balance with the necessary protection of the privacy and personal data of the registry holders.*

**PALABRAS CLAVE:** Derecho a la intimidad. Protección de datos personales. Publicidad inmobiliaria registral.

**KEY WORDS:** *On the right to privacy. Personal data protection. Publicity of information about immovable property registration.*

**SUMARIO:** I. BREVE NOTA INTRODUCTORIA.—II. EL DERECHO A LA INTIMIDAD: 1. SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN. 2. LA INTIMIDAD FRENTE AL DESARROLLO TECNOLÓGICO. EL CONTROL DE LA INFORMACIÓN PERSONAL.—III. LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.—IV. LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL. SU IMPORTANCIA.—V. PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL VS. DERECHO A LA INTIMIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.—VI. ALGUNAS IDEAS... ¿DE CIERRE?. —VII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. BREVE NOTA INTRODUCTORIA

Los derechos inherentes a la personalidad están ligados a la existencia misma del ser humano, fundados en la dignidad de este, reconocidos por el ordenamiento jurídico a la persona sobre su propia esfera de la personalidad para la defensa y protección de sus cualidades y atributos. Así, la personalidad entendida en toda su dimensión deberá estar acompañada de derechos que le son inherentes, que garantizan al ser humano el goce de sus bienes personales, haciendo valer su dignidad como tal. Tales derechos, como acertadamente puntualiza ROGEL VIDE, constituyen «...unas titularidades jurídicas cuyo punto de partida y de referencia es la personalidad misma, de la que vienen a ser como emanación o atributo íntimo y entrañable, relativa no a bienes exteriores en los que aquella se proyecte al actuar, sino personales en cuanto forman parte de nosotros mismos, teniendo consiguientemente un contenido ideal, inmaterializado»<sup>1</sup>. Dentro de ellos se sitúan los que se refieren a la esfera corporal o física: el derecho a la vida, a la integridad corporal, a la libertad material, y los que protegen la esfera moral o espiritual del individuo: el derecho al honor, a la intimidad, a la imagen, a la identidad personal<sup>2</sup>, todos en función del libre desarrollo de la personalidad.

Siendo el derecho a la intimidad un derecho inherente a la personalidad, reconocido además expresamente en la nueva Constitución cubana de 2019, cabe preguntarnos cómo se comporta su protección y defensa en supuestos de conflicto, especialmente cuando se enfrenta al derecho a la información que también tienen las personas, particularmente cuando esa información está sujeta a la publicidad registral. El derecho a solicitar y obtener información veraz,

objetiva y oportuna, también está consagrado en la Constitución<sup>3</sup>, de lo que se deduce que debe regularse el acceso de las personas a los Registros públicos, dentro de los cuales se encuentra el Registro de la Propiedad, cuyo objeto es dar conocimiento de la existencia, titularidad, contenido y límites de los derechos inscritos, contribuyendo a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En nuestros días, además, como emanación y expresión concreta del derecho a la intimidad, frente al auge de la información y el despliegue constante de las tecnologías, se ha ido configurando, primero por vía jurisprudencial y luego a través de leyes específicas, el derecho de acceso y protección de datos personales, entendidos estos como cualquier información relativa a una persona física viva identificada o identificable, independientemente de la tecnología utilizada para su obtención, tratamiento, utilización y conservación.

Así, siendo el Registro de la Propiedad de carácter público y estatal, en el caso cubano, no cabe duda que la publicidad registral es una manifestación del derecho a la información reconocido constitucionalmente y, por otra parte, en dichos registros se inscriben datos personales, referidos a los titulares de fincas, respecto a los cuales las personas tienen derecho a exigir su no divulgación, con base en el derecho a la intimidad que también se reconoce en la Constitución.

Frente a la posible colisión de derechos, cabe preguntarnos: ¿hasta dónde puede llegar la libertad de información registral sin producir afectación a la intimidad y a los datos personales? ¿Contrae el registrador algún tipo de responsabilidad si con su actuación lesiona el derecho a la protección de datos personales? Al registrador corresponderá ponderar, conciliando la irrenunciable publicidad registral con las cautelas ineludibles derivadas de la protección de datos, tutelando el derecho a la intimidad y compatibilizándolo con el derecho a la información.

## II. EL DERECHO A LA INTIMIDAD

El derecho a la intimidad reconoce al individuo un ámbito reservado de su vida, vinculado con el respeto de su dignidad como persona, frente a la acción y el conocimiento de los demás, sean estos poderes públicos o simples particulares. No se trata de un derecho pacíficamente aceptado por todos, por el contrario, su fundamento resulta cuestionable, pues sus detractores alegan que la posible injerencia y el conocimiento de todas las facetas de la vida de las personas contribuye a la probidad y a una conducta correcta, permite que podamos elegir de acuerdo a nuestros valores con quien relacionarnos y controlar el comportamiento ajeno, en función del bien común<sup>4</sup>.

Empero, lo cierto es que toda persona necesita un espacio reservado para sí, al margen de invasiones privadas o públicas, presenciales o por medios tecnológicos (escuchas telefónicas, fotos tomadas a distancia, cámaras ocultas,

uso indebido de datos informáticos...) para realizar sus actos más íntimos y para desarrollar libremente su propia personalidad, en adecuado rejuego con la colectividad y el intercambio social. Suprimir absolutamente la intimidad puede dar lugar a la manipulación, la coacción y la discriminación, lo cual no quiere decir que pueda cerrarse a cal y canto la vida privada, sobre todo en aquellos casos de personas cuya actuación resulta de interés público, sino que habrá de establecerse un justo límite entre «aquello que podemos reservarnos para nosotros y aquello que los demás pueden legítimamente conocer de lo que hacemos y de lo que somos»<sup>5</sup>.

Para ALBALADEJO el derecho a la intimidad es el «...poder concedido a la persona sobre el conjunto de actividades que forman su círculo íntimo, personal, familiar, poder que le permite excluir a los extraños de entrometerse en él y de darle una publicidad que no desee el interesado»<sup>6</sup>. Atribuye a su titular el poder de resguardar ese ámbito velado, no solo personal sino también familiar, frente a la divulgación del mismo por terceros y a la publicidad no querida, evitando así las intromisiones arbitrarias en la vida privada, censuradas por el artículo 12 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>7</sup>.

En términos generales, debe entenderse por vida privada la actividad realizada por cada individuo en su esfera personal y familiar, que no está destinada a trascender o a impactar a la sociedad de manera directa. Incluye las propias relaciones personales y familiares, tanto afectivas como de filiación, las creencias y filiación religiosa, las convicciones personales y políticas, las condiciones personales de salud, la propia identidad, las preferencias sexuales, e incluso la situación financiera personal y familiar, así como las comunicaciones personales por cualquier medio.

## 1. SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN

Con el paso de la sociedad agraria a la industrial, se producen importantes transformaciones en las relaciones sociales y la nueva clase burguesa comienza a reivindicar la necesidad de un espacio íntimo, individual, para el disfrute de sus bienes, lo que hasta entonces estuvo solo reservado a los nobles, los monjes o aquellos que se retiraban de la vida en comunidad. En el año 1890, dos jóvenes abogados de Boston, WARREN y BRANDEIS, publican un interesante artículo en la *Harvard Law Review* sobre la privacidad, que puede considerarse el punto de partida de la discusión teórica en torno a la intimidad; dicho trabajo pretendía poner coto a las indiscreciones e invasiones de la prensa de la época en la vida privada del primero, quedando sentada la noción jurídica anglosajona de «*right to privacy*», configurada como la facultad «*to be left alone*». Otro hito importante en su conformación fue la sentencia del Tribunal Supremo norteamericano en el caso *New York Times Vs. Sullivan*, de 1964, que sentó las

bases para la regulación de la difamación en ese país, con gran influencia en la legislación y la jurisprudencia posterior de los países occidentales.

En el ámbito jurídico latino, sigue configurándose como derecho inherente a la personalidad, expresión de la dignidad humana, por vía jurisprudencial y doctrinal, incorporándose en las leyes nacionales hasta su reconocimiento con carácter global en los más importantes documentos jurídicos internacionales de Derechos Humanos.

El derecho a la intimidad es uno en cuanto a su concepción, pero tiene manifestaciones múltiples. Su contenido es difícil de precisar dada su complejidad y la sujeción de este derecho a criterios espacio-temporales, variando según las costumbres y usos sociales, la religión, la moral imperante, el régimen político y económico y el nivel cultural tanto de la persona como del grupo social. Empero, de manera general se advierten en él tres facetas: la personal, la familiar y la social, en cuanto le sirven a la persona para cumplir las finalidades de autodefensa, autorrealización y conformación de vínculos afectivos<sup>8</sup>.

NOVOA MONREAL ofrece un catálogo de actividades y situaciones que en su opinión forman parte de la vida privada, y por ello deben estar protegidos contra cualquier intromisión, a saber: «...ideas y creencias religiosas, filosóficas, mágicas y políticas que el individuo desee sustraer al conocimiento ajeno; aspectos concernientes a la vida amorosa y sexual; aspectos no conocidos por extraños de la vida familiar, especialmente los de índole embarazosa para el individuo o para el grupo; defectos o anomalías físicas o psíquicas no ostensibles; comportamiento del sujeto que no es conocido de los extraños y que de ser conocido originarían críticas o desmejorara la apreciación que estos hacen de aquel; afecciones de la salud cuyo conocimiento incide en la opinión que formulan los demás acerca del sujeto; contenido de comunicaciones escritas u orales de tipo personal, esto, es, dirigidas únicamente para el conocimiento de una o más personas determinadas; la vida pasada del sujeto, en cuanto pueda ser motivo de bochorno para este; orígenes familiares que lastimen la posición social y, en igual caso, cuestiones concernientes a la filiación y a los actos de estado civil; el cumplimiento de las funciones fisiológicas de excreción, y hechos y actos relativos al propio cuerpo que son tenidos por repugnantes o socialmente inaceptables; momentos penosos o de extremo abatimiento; y todo dato, hecho o actividad personal no conocidos por otros, cuyo conocimiento por terceros produzca perturbación moral o psíquica al afectado»<sup>9</sup>.

## 2. LA INTIMIDAD FRENTE AL DESARROLLO TECNOLÓGICO. EL CONTROL DE LA INFORMACIÓN PERSONAL

Como resultado del desarrollo tecnológico, la intimidad ha perdido su carácter exclusivo individual y privado, para asumir progresivamente una signifi-

cación más pública y colectiva. Ya no se trata solamente del elemento estático de defensa de la vida privada del conocimiento ajeno, de evitar la falta de información sobre una persona por los demás, sino que incluye también la función dinámica de controlar la circulación de informaciones relevantes para cada sujeto.

En la actual sociedad de la información, debe concebirse a la intimidad como un derecho de defensa frente a cualquier invasión indebida de la esfera privada, pero además como un derecho activo de control sobre el flujo de informaciones que afectan a cada sujeto. No debe olvidarse que la noción de intimidad tiene componentes culturales, sociales e históricos, de modo que frente al desarrollo tecnológico de hoy debe concebirse como una categoría abierta, de doble función, tanto defensiva como de control.

Como afirma PÉREZ LUÑO, en la situación tecnológica de la sociedad moderna, caracterizada por una injerencia cada vez más extendida del ordenador y las telecomunicaciones en las diversas esferas y en el tejido de relaciones que conforman la vida cotidiana, todos estamos expuestos a violaciones de la intimidad, por lo que resulta cada vez más apremiante el reconocimiento del derecho a la libertad informática y la autodeterminación en la esfera informativa<sup>10</sup>.

Las nuevas tecnologías permiten acceder y agregar datos personales dispersos que de esta manera faciliten un perfil de la persona afectada, cosa difícilmente realizable sin ellas, al menos no sin abonar unos costes muy elevados. También permiten poder conocer las actividades realizadas al navegar por Internet, saber si se visita una página u otra o si se compra determinado producto, o cuáles son las preferencias políticas y el círculo de relaciones sociales, laborales y familiares de las personas, todo eso sin que los afectados tengan conocimiento de ello y sin dejar, prácticamente, ningún rastro o huella de esta vigilancia. Por ello es necesario el establecimiento de mecanismos legales que permitan contrarrestar los riesgos inherentes a la evolución de las estructuras de la Sociedad de la Información y del Conocimiento sin desdeñar sus posibilidades reales, enarbolando nuevos principios generales que informen debidamente normas para que los ciudadanos de esta nueva Telepolis estén mejor protegidos y tengan mayor (y real) control sobre su entorno<sup>11</sup>.

### III. LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

El derecho a la protección de datos personales entronca con el derecho a la intimidad, es una manifestación de su función dinámica, de su aspecto activo, pero resulta más abarcador en cuanto al objeto, pues reconoce a la persona un poder de control sobre la información personal que le concierne, sobre su utilización y destino, para evitar utilizaciones ilícitas, de modo que su protección no se limita a datos íntimos, sino a cualquier información personal, sea

o no íntima, siempre que su tratamiento pueda afectar a derechos y libertades de la persona<sup>12</sup>.

Por datos personales se entiende cualquier información relativa a una persona física viva identificada o identificable, incluyendo las distintas informaciones que recopiladas pueden llevar a la identificación de una determinada persona, aunque se hayan anonimizado, cifrado o presentado con un seudónimo, siempre que puedan utilizarse para volver a identificar a una persona.

Así, el derecho de acceso y protección de datos personales se ha instalado en las últimas décadas en muchos países por vía jurisprudencial y legislativa, sin mención constitucional expresa. En Latinoamérica lo contemplan las cartas magnas de Argentina, Colombia, Ecuador, México, Panamá, Perú, Paraguay y Venezuela. Cuba también acaba de incorporar este derecho en su recién aprobada Constitución de 2019.

Es un derecho que patentiza la autodeterminación informativa del ciudadano frente al poder tecnológico que supone la digitalización y transferencias de datos personales. La lesión individual puede darse por la recolección de datos sin el consentimiento del individuo, el almacenamiento de datos para un propósito diferente del que se solicitó, la utilización de datos para un fin no autorizado, el manejo de datos erróneos o desactualizados, el entrecruzamiento de datos y configuración de un perfil informativo de la persona, la entrega de datos e información a un tercero para su uso, etc.

La jurisprudencia de varios tribunales en Latinoamérica ha perfilado una serie de principios para el almacenamiento y manejo de datos personales por parte de entidades públicas y privadas, entre otros: libertad (los datos deben ser registrados y usados con el consentimiento libre, previo y expreso del titular) necesidad (los imprescindibles para el cumplimiento de las finalidades perseguidas) veracidad (exactitud de los datos) integridad (utilización de la información de manera completa) finalidad (el acopio y uso de los datos debe ser para la finalidad prevista) restricción (el depositario de los datos se responsabiliza con no traspasarlos a terceros) temporalidad (almacenaje por el tiempo necesario para la finalidad que fueron recogidos) y confidencialidad (compromiso de no transferir, divulgar o hacer un uso inadecuado)<sup>13</sup>.

Aunque la preocupación por el control de los datos personales es resultado del uso indiscriminado de las tecnologías de la información, hoy se comprende la protección de datos personales independientemente de la tecnología utilizada para su tratamiento y conservación, por tanto debe aplicarse tanto al tratamiento automatizado como manual, siempre que los datos se organicen con arreglo a criterios predeterminados, ya sea que estén conservados en un sistema informático, a través de video vigilancia o sobre papel.

El contenido del derecho se despliega en tres facultades que posee el sujeto titular: conocer los datos que se encuentran registrados e indagar la motivación

de su almacenamiento; actualizar, corregir, suprimir estos; y exigir su uso adecuado, no divulgación, ni entrega a terceros.

Prevalecerán siempre los valores de autonomía individual para decidir hasta cierto límite, cuándo y qué informaciones pueden ser objeto de procesamiento automatizado (o no) para evitar que lleguen a convertirse en un arma de manipulación y control de conductas individuales. Aparece el *Habeas data* o derecho a la autodeterminación informativa, como cauce procesal para salvaguardar la libertad de la persona en la esfera de la protección de los datos personales que cumple una función paralela de la que en su momento cumple el *Habeas corpus* respecto a la libertad física, encaminado a reconocer al individuo el derecho a no proporcionar al Estado, o a otras personas o entidades, datos personales si no es con determinada finalidad, establecida claramente por la ley y el derecho a acceder a sus datos personales en registros, archivos u otras bases de datos e información de carácter público, así como a interesar su no divulgación y obtener su debida corrección, rectificación, modificación, actualización o cancelación<sup>14</sup>.

«(...) Al cotejar el *habeas corpus* y el *habeas data* se comprueba una inicial coincidencia en lo referente a su naturaleza jurídica. En ambos casos no se trata de derechos fundamentales, *stricto sensu*, sino de instrumentos o garantías procesales de defensa de los derechos a la libertad personal, en el caso del *habeas corpus*, y de la libertad informática en lo concerniente al *habeas data*»<sup>15</sup>.

GORDILLO-TRIANA y RESTREPO-YEPES<sup>16</sup> analizan la protección de datos en una doble dimensión: «(...) considerado como derecho, se define como el derecho que le asiste a toda persona a solicitar judicialmente la exhibición de los registros en los cuales están incluidos sus datos personales o los de su grupo familiar, para tomar conocimiento de su exactitud; a requerir la rectificación, la supresión de datos inexactos u obsoletos o que impliquen discriminación; o entendido como garantía, se define como una garantía que tiene dos fases. Una primera permite que todos los habitantes puedan acceder a las constancias de sus archivos y, por lo tanto, a controlar su veracidad. La segunda tiene por objeto la modificación del Registro, sustancialmente en dos casos: cuando los datos son falsos, o requieren actualización.

La Constitución cubana ubicó la protección de datos en el Capítulo VI de su Título V, como garantía, pero en realidad el artículo 97 reconoce el acceso a los datos personales como derecho, previendo su ejercicio solo frente a las entidades públicas, sin mención a las privadas, como suele ser común en otras normas foráneas. Vale señalar, no obstante que en la política aprobada como marco para la norma encargada de regular la protección de datos personales, que materializará la garantía, se incluyen tanto los Registros, archivos u otras bases de datos tanto públicos como privados.

#### IV. LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL. SU IMPORTANCIA

Del mismo modo que la intimidad y la protección de datos personales son expresión de la dignidad humana, propugnan el libre desarrollo de la personalidad y afianzan el valor justicia, evitando que determinadas informaciones de la persona se conviertan en instrumentos para manipular su comportamiento o para establecer distinciones discriminatorias, la publicidad inmobiliaria registral es expresión del derecho a la información y afianza el valor seguridad jurídica.

Como se sabe, la publicidad jurídica por vía registral confiere notoriedad de los hechos, actos y circunstancias que se consideren trascendentes para el Derecho, a fin de que tengan eficacia en relación con los terceros y puedan ser constatados por cualquier interesado, tanto para fines privados como para otros de carácter social. En el orden privado, su importancia radica en la posible exteriorización y conocimiento de situaciones jurídicas relevantes, y en el orden público, favorece el control de datos y estadísticas de interés social, todo ello en función de la legalidad y la seguridad jurídica.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto dar conocimiento de la existencia, titularidad, contenido y límites de los derechos inscritos, contribuyendo a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Al dotar al titular registral de los efectos legitimadores y al proteger a los terceros adquirentes que confían en sus pronunciamientos, el Registro de la Propiedad consigue su fin de favorecer la negociación sobre bienes inmuebles.

El que primero accede al Registro inscribiendo su derecho obtiene la protección de la Institución, pues en aplicación del principio *prior tempore, potior iure*, el Registro se cierra a cualquier otro título que sea contradictorio, aun cuando sea de fecha anterior. El titular registral es protegido frente a ataques a su titularidad, pues nadie puede transmitir sin su consentimiento ni se le puede condenar sin ser oído, aparece una presunción *iuris tantum* de exactitud y veracidad, que opera mientras no se demuestre lo contrario. La seguridad registral juega fundamentalmente en el ámbito preventivo, evitando la proliferación excesiva de pleitos, pues los conflictos de intereses no solo se resuelven acudiendo a los jueces, sino también mediante mecanismos que eviten la producción de esos conflictos. Relacionada con esa finalidad cautelar está el sistema de control del tráfico inmobiliario y de su legalidad en el ámbito civil que se plasma a través de la calificación del registrador.

El Registro de la Propiedad es un instrumento de publicidad que dota de seguridad a la propiedad inmueble y ofrece seguridad al tráfico jurídico, pues el hecho de constar registradas en el propio Registro las titularidades inmobiliarias sirve para presumir la legitimidad del derecho registrado y para proteger al tercero que adquiere confiado en sus pronunciamientos. Es además un medio que ofrece información sobre las titularidades a los que tengan interés legítimo sobre el estado jurídico de los inmuebles. El usuario tiene derecho a acceder a

la publicidad del Registro con una finalidad comprendida dentro del indicado destino institucional del Registro: conocer la existencia, titularidad, contenido, cargas o limitaciones de los derechos inscritos, en relación con una operación del tráfico inmobiliario relacionada directamente con esos derechos inscritos o indirectamente (crédito, solvencia, responsabilidad, etc.).

Los Registros serán públicos para quienes tengan interés legítimo o conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, y ese interés debe presumirse en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo, no así en el caso de personas naturales que acudan al Registro por un interés privado. El Registro es público, lo que significa que está al servicio de todos, de los intereses de los usuarios, pero el ciudadano que acude a la publicidad registral debe tener, a juicio del registrador, un interés legítimo o conocido en relación con el destino institucional del Registro de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

## V. PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL VS. DERECHO A LA INTIMIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

En el supuesto enfrentamiento publicidad-intimidad, habría que formularse algunas interrogantes: ¿Contiene el Registro de la Propiedad datos personales? ¿De qué tipo? ¿Le es de aplicación la normativa sobre protección de datos? ¿La inscripción y la publicidad registral constituyen «tratamientos de datos»?

A esas preguntas cabe responder que efectivamente el Registro de la Propiedad contiene datos personales, los cuales se registran con la anuencia del interesado, que al consentir en la inscripción pudiera entenderse que también ha dado sobre el consentimiento necesario para el tratamiento de sus datos a través de la publicidad. En un sistema de inscripción voluntaria, como el de España, esa anuencia del titular de los datos para su tratamiento por el Registro se deduce con facilidad; más difícil resulta en un sistema de inscripción obligatoria, como el de Cuba, donde el titular debe por fuerza inscribir y aportar los datos que se requieren por ley.

El Registro de la Propiedad contiene un índice de personas que puede considerarse un fichero, y si bien su finalidad, como afirma ROCA TRÍAS, no es la publicidad de los datos personales de los sujetos relacionados con las fincas inmatriculadas, estos datos aparecerán inevitablemente *per relationem* con la propia finca<sup>17</sup>. Al Registro de la Propiedad, por tanto, le es de aplicación la normativa de protección de datos. La cuestión es delimitar hasta qué punto y a que sujetos y datos es aplicable la misma. Una futura norma cubana, ya en elaboración, sobre protección de datos personales, deberá establecer pautas para excluir de la publicidad del Registro, como regla general, salvo interés legítimo muy especial, los datos sensibles, especialmente los datos personales

sin relevancia patrimonial protegidos por el derecho a la intimidad personal. Los datos que con mayor frecuencia se consideran sensibles son el estado conyugal, sobre todo matrimonios anteriores al actual y situaciones de crisis matrimonial, el domicilio, precio de venta, titularidades y cargas o limitaciones canceladas o caducadas, números de cuentas bancarias, nacionalidad anterior, causas de incapacidad.

Los conflictos que pueden darse entre la publicidad registral y la protección de datos personales provienen fundamentalmente de la presencia en los asientos registrales de multitud de datos y circunstancias de las personas que no son estrictamente necesarios para la publicidad inmobiliaria, por lo que no deberían registrarse; en el Registro debe inscribirse exclusivamente el contenido del derecho real o situación jurídica que pueda afectar directamente a los terceros, de modo que lo registrable coincida con lo publicable. Así, por ejemplo, no hay que inscribir en el Registro de la Propiedad el estado conyugal del titular de un inmueble, basta con dejar sentado si el bien es propio o integra la comunidad matrimonial de bienes, en este último caso se incluirían como titulares ambos cónyuges.

Otra cuestión a dilucidar es el interés legítimo del solicitante. Como regla, se entiende que el interés legítimo o conocido basta con manifestarlo, sin que sea posible ninguna averiguación ni calificación del mismo por el registrador, bastando que no sea contrario a Derecho, salvo casos absolutamente flagrantes pero concretos y determinados<sup>18</sup>. Afirma MANRIQUE PLAZA que el Tribunal Supremo español puso de manifiesto en la sentencia de 12 de diciembre de 2000 que ni es cometido de los registradores exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal ni pueden negarse a atender solicitudes en masa o indiscriminadas, salvo que en aplicación de las demás normas de publicidad e información deban rechazarlas. «Es un control puramente simbólico y nominal, que en su caso podrá generar responsabilidades para el peticionario; pero pretender que el registrador pueda verificar las razones de interés legítimo alegadas por todos los que consultan el Registro es ponerle puertas al campo»<sup>19</sup>.

No obstante, opiniones también autorizadas<sup>20</sup> consideran que sí debe valorarse el interés legítimo, debiendo probar el solicitante que necesita conocer el estado registral de una finca por encontrarse en una situación jurídico material con su titular de expectativa de alcanzar un beneficio o sufrir un perjuicio propio en su esfera patrimonial. El interés legítimo normalmente se aprecia cuando el solicitante se halla afectado, de algún modo, por el contenido del Registro, lo que ocurre cuando el usuario entra en contacto o pretende entrar en contacto con el titular de algún derecho sobre el inmueble, porque tiene interés en adquirir algún derecho real sobre ese inmueble, o porque el mismo le va a servir de garantía u otra función del tráfico inmobiliario.

El interés legítimo ha de valorarse en relación a casos concretos, pues en ocasiones la solicitud de la inclusión de un dato personal calificado de sensi-

ble puede estar justificada. Así, en un caso resuelto recientemente, en febrero de 2018, por el director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO, se expresa que tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral, lo cual no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Se trató de un caso en que se solicitaba exhibición por fotocopia de las inscripciones de compraventa realizadas por una persona, a lo que responde la registradora de Madrid señalando que la reproducción fotocopiada se limitará a la parte necesaria en cuanto al estado de los inmuebles o derechos reales inscritos, conforme a los artículos 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, omitiéndose los datos sensibles como circunstancias personales, precio o cualquier otro que no pueda ser objeto de publicidad formal. El solicitante alega la necesidad de conocer precio de la compraventa para el posterior ejercicio de la acción rescisoria o de nulidad, por lo que impugna la denegatoria ante la Dirección General. Se debate en este recurso si procede la exhibición por fotocopia de los libros del Registro omitiendo la registradora en tal publicidad el precio de compraventa que figura en la inscripción cuya consulta se solicita, habiéndose solicitado expresamente el examen de los libros del Registro a los efectos de poder comprobar, precisamente, el precio de las compraventas realizadas por una determinada persona.

En su respuesta, GÓMEZ GÁLLIGO trae a colación la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, en la que se recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no solo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal, añadiendo que el registrador, como ha señalado la resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

En el presente recurso, en la solicitud de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento, pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones. Toda vez que resulta

acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado, ya que, además, se pretende el ejercicio de acciones judiciales que la Ley reconoce a quien ostenta tal cualidad. Atendiendo a lo anterior, la Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación de la registradora<sup>21</sup>.

## VI. ALGUNAS IDEAS... ¿DE CIERRE?

La publicidad registral, indispensable para el funcionamiento eficiente de los Registros y su principal función en pos de la anhelada seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, puede constituir un riesgo cierto para el derecho a la intimidad y el derecho a la protección de datos personales; la determinación de cuáles son los datos que ineludiblemente deben registrarse y el coto legal a aquellos que, incluso registrados, deben consignarse en los instrumentos de publicidad, pueden contribuir a evitar conflictos.

A ello debe sumarse la adecuada valoración del interés legítimo del solicitante en cada caso concreto, teniendo siempre presente que ni este puede ser un freno absoluto que elimine la publicidad, ni puede entenderse de modo tan amplio que justifique que cualquier persona acceda a lo inscrito en su totalidad. El Registro de la Propiedad no es una hemeroteca, ni una biblioteca pública, ni un simple archivo de datos, es una institución encargada de una función específica, es un instrumento de publicidad que dota de seguridad a la propiedad inmueble y ofrece seguridad al tráfico jurídico. Al registrador corresponderá ponderar, conciliando la irrenunciable publicidad registral con las cautelas ineludibles derivadas de la protección de datos, tutelando el derecho a la intimidad y compatibilizándolo con el derecho a la información.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- ABREU DALLARI, D., El habeas data en Brasil, *Ius et Praxis*, Vol. 3, núm. 1, 1997.
- ALBALADEJO GARCÍA, M. *Derecho civil*. T. I., Vol. 2.º, Novena edición. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona. España. 1985.
- BONILLA SÁNCHEZ, J. J., *El honor, la intimidad y la propia imagen de los personajes famosos en las más recientes sentencias de los tribunales*, Universidad de Sevilla, España, 2013.
- *Personas y derechos de la personalidad*, REUS, Madrid, 2010.
- CIFUENTES MUÑOZ, E., El habeas data en Colombia, *Ius et Praxis*, Vol. 3, núm. 1, 1997.
- DIE LAMANA, F. J., *La publicidad formal del Registro de la Propiedad y sus medios*, Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (en soporte digital).

- GARCÍA SAN MIGUEL RODRÍGUEZ-ARANGO, L., Reflexiones sobre la intimidad como límite a la libertad de expresión, en L. García San Miguel Rodríguez-Arango (Ed.) *Estudios sobre el derecho a la intimidad*, Tecnos, Madrid, 1992.
- GERALDES DA CUNHA LOPES, T. M., El Derecho a la Intimidad y la Protección de Datos en la era de la Seguridad global. Principios constitucionales *versus* riesgos tecnológicos, en *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, XLVIII, México, 2015.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., La publicidad formal y la legislación de protección de datos de carácter personal, tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2000, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2002.
- GORDILLO-TRIANA, J. F. y RESTREPO-YEPES, O. C., Introducción al análisis del derecho fundamental de *habeas data*, en *Estudios Socio Jurídicos*, Vol. 6 núm. 2, julio-diciembre de 2014.
- MANRIQUE PLAZA, F. J., El conflicto entre la publicidad registral y la protección de datos personales, *El Notario del siglo XXI*, núm. 33, septiembre-octubre 2010.
- NOVOA MONREAL, E., *Derecho a la vida privada y libertad de información: un conflicto de derechos*, Siglo XXI Editores, Ciudad de México, 1979.
- PÉREZ LUÑO, A. E., Intimidad y protección de datos personales: del *habeas corpus* al *habeas data*, en Luis García San Miguel Rodríguez-Arango (Editor) *Estudios sobre el derecho a la intimidad*, Tecnos, Madrid, 1992.
- ROCA TRÍAS, E., *Registro de la Propiedad y protección de datos*, XX Congreso Mundial de Derecho Registral, Dubái 2016, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.
- ROGEL VIDE, C., *Bienes de la personalidad, derechos fundamentales y libertades públicas*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1985.

## NOTAS

<sup>1</sup> ROGEL VIDE, C., *Bienes de la personalidad, derechos fundamentales y libertades públicas*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1985, 26.

<sup>2</sup> El catálogo de derechos inherentes a la personalidad no se agota con los arriba mencionados. Pueden ser tantos como legítimas expectativas de respeto a su persona tenga el hombre de acuerdo al momento histórico que vive, con las razonables limitaciones o restricciones que sean propias de la convivencia humana y del interés colectivo. Todos estos derechos están expresamente reconocidos en la nueva Constitución cubana de 2019, que dedica su Título V a los Derechos, Deberes y Garantías; en su Capítulo I, Disposiciones Generales, sienta las bases para el reconocimiento y defensa de los derechos inherentes a la personalidad, al establecer en su artículo 40 como valor supremo en el que se sustenta el reconocimiento y ejercicio de todos los derechos a la dignidad humana, en perfecta congruencia con el anhelo de José MARTÍ recogido en el Preámbulo «Yo quiero que la ley primera de nuestra República sea el culto de los cubanos a la dignidad plena del hombre», lo que se complementa acertadamente con los principios de progresividad, igualdad y no discriminación que se establecen en los siguientes preceptos 41 y 42. Es reveladora la ampliación de supuestos en los que no cabe desigualdad o discriminación entre las personas, se añaden la orientación sexual, la identidad de género, la edad, discapacidad, el origen nacional o territorial. Luego, en el Capítulo II, Derechos, reconoce expresamente los derechos relativos a la esfera física o corporal: el derecho a la vida, a la integridad, a la libertad (artículo 46) así como los relativos a la esfera moral o espiritual: derecho a la intimidad, imagen y voz, honor e identidad personal (artículo 48),

pasando por el artículo 47 que enuncia el derecho de todas las personas al libre desarrollo de su personalidad.

<sup>3</sup> El artículo 53 dispone que todas las personas tienen derecho a solicitar y recibir del Estado información veraz, objetiva y oportuna, así como acceder a la que se genere en los órganos del Estado y entidades, conforme a las regulaciones establecidas.

<sup>4</sup> Vid. GARCÍA SAN MIGUEL RODRÍGUEZ-ARANGO, Luis (Editor) *Estudios sobre el derecho a la intimidad*, Tecnos, Madrid, 1992, 10 y 11.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

<sup>6</sup> ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *Derecho civil*. T. I. Volumen. 2.º. Novena edición. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona. España. 1985. 65.

<sup>7</sup> Vid. BONILLA SÁNCHEZ, Juan José, *El honor, la intimidad y la propia imagen de los personajes famosos en las más recientes sentencias de los tribunales*, Universidad de Sevilla, España, 2013.

<sup>8</sup> BONILLA SÁNCHEZ, Juan José, *Personas y derechos de la personalidad*, REUS, Madrid, 2010, 174.

<sup>9</sup> NOVOA MONREAL, Eduardo, *Derecho a la vida privada y libertad de información: un conflicto de derechos*, Siglo XXI Editores, Ciudad de México, 1979, 45 y 46.

<sup>10</sup> Vid. PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique, Intimidad y protección de datos personales: del *habeas corpus* al *habeas data*, en Luis García San Miguel Rodríguez-Arango (Editor) *Estudios sobre el derecho a la intimidad*, Tecnos, Madrid, 1992, 39 y 40.

<sup>11</sup> Vid. GERALDES DA CUNHA LOPES, Teresa María, El Derecho a la Intimidad y la Protección de Datos en la era de la Seguridad global. Principios constitucionales *versus* riesgos tecnológicos, en *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, XLVIII, México, 2015, 501-522.

<sup>12</sup> El Tribunal Constitucional español, en su sentencia 292/2000 de 30 de noviembre, ha consagrado el derecho a la protección de datos como derecho fundamental autónomo e independiente del derecho a la intimidad y familiar regulado en el artículo 18 de la Constitución.

<sup>13</sup> Vid. ABREU DALLARI, Dalmo de, El *habeas data* en Brasil, *Ius et Praxis*, Vol. 3, núm. 1, 1997, 71-80. CIFUENTES MUÑOZ, Eduardo, El *habeas data* en Colombia, *Ius et Praxis*, Vol. 3, núm. 1, 1997, 81-106.

<sup>14</sup> Así se dispone en la Constitución cubana de 2019, artículo 97: Se reconoce el derecho de toda persona de acceder a sus datos personales en registros, archivos u otras bases de datos e información de carácter público, así como a interesar su no divulgación y obtener su debida corrección, rectificación, modificación, actualización o cancelación.

<sup>15</sup> PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique, *op. cit.*, 41.

<sup>16</sup> GORDILLO-TRIANA, José Fernando y RESTREPO-YEPES, Olga Cecilia, Introducción al análisis del derecho fundamental de *habeas data*, en *Estudios Socio Jurídicos*, Vol. 6 núm. 2, julio-diciembre, 2014, 360.

<sup>17</sup> ROCA TRÍAS, Encarna, *Registro de la Propiedad y protección de datos*, XX Congreso Mundial de Derecho Registral Dubai 2016, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, 684.

<sup>18</sup> Vid. GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier, La publicidad formal y la legislación de protección de datos de carácter personal, tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2000, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2002, 14.

<sup>19</sup> MANRIQUE PLAZA, Francisco Javier, El conflicto entre la publicidad registral y la protección de datos personales, *El Notario del siglo XXI*, núm. 33, septiembre-octubre de 2010.

<sup>20</sup> DIE LAMANA, Francisco Javier, *La publicidad formal del registro de la propiedad y sus medios*, Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (en soporte digital).

<sup>21</sup> Se ha resumido la resolución de 27 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 13, por la que se deniega la manifestación íntegra de los libros del Registro, Boletín Oficial del Estado, de 15 de marzo de 2018.