

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN  
LA EMISIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN  
LÍNEA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL  
PERÚ”

Tesis para optar el título profesional de:

**Abogado**

**Autores:**

Fiorella Milagros Giraldo Gonzales

Robert Alexander Diaz Limo

Asesor:

Mg. Manuel Herminio Ibarra Trujillo

<https://orcid.org/0000-0002-9269-0971>

Lima - Perú

**JURADO EVALUADOR**

Jurado 1 Presidente(a)	Oscar Fritz Salazar Gamboa	<b>46730566</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Homero Salazar Chavez	<b>26735230</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	Tiana Marina Otiniano Lopez	<b>18174598</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## DEDICATORIA

A mis padres, por creer en mí siempre  
y haberme dado la oportunidad de estudiar una  
carrera universitaria, es por Uds. que me esfuerzo  
día a día por ser mejor persona.

Fiorella Milagros Giraldo Gonzáles.

A mis padres, por haberme dado la  
oportunidad de estudiar esta maravillosa carrera, así  
como también, a mi enamorada y hermana por su  
constante apoyo en todo este proceso.

Robert Alexander Diaz Limo.

## **AGRADECIMIENTO**

A quienes me acompañaron y apoyaron en esta  
etapa universitaria y hoy ya no se encuentran  
conmigo.

Fiorella Milagros Giraldo Gonzáles.

Agradecer a Dios, a mis padres, mi enamorada  
y hermana por el inmenso apoyo y  
acompañamiento durante toda esta etapa.

Robert Alexander Diaz Limo.

## INDICE

<b>JURADO EVALUADOR .....</b>	<b>2</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>3</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>7</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>8</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. Formulación del problema .....</b>	<b>12</b>
1.1.1. Problema General .....	12
1.1.2. Problemas Específicos.....	12
<b>1.2. Objetivos .....</b>	<b>12</b>
1.2.1. Objetivo general .....	12
1.2.2. Objetivos específicos.....	12
<b>1.3. Justificación .....</b>	<b>13</b>
<b>1.4. Marco Teórico .....</b>	<b>14</b>
1.4.1. La Publicidad Registral en el Perú. ....	14
1.4.2. La Publicidad Registral en Línea .....	16
1.4.3. La Publicidad Registral en el Derecho Comparado. ....	17
1.4.4. El derecho a la Intimidad en el Derecho Nacional y Derecho Comparado.....	18
1.4.5. La Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad. ....	19
1.4.6. El servicio de Alerta Registral. ....	20
1.4.7. La inmovilización Temporal de Partida Registral.....	22
<b>CAPÍTULO II. METODOLOGÍA.....</b>	<b>24</b>
<b>2.1. Tipo de investigación.....</b>	<b>24</b>
<b>2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos) .....</b>	<b>24</b>
2.2.1. Población.....	24
2.2.2. Muestra .....	25
<b>2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.....</b>	<b>25</b>
2.3.1. Técnicas.....	25
2.3.2. Instrumentos .....	25
2.3.3. Procedimiento de recolección de datos .....	26
2.3.4. Procedimiento de análisis de datos.....	27
2.3.5. Aspectos Éticos .....	27

<b>CAPÍTULO III. RESULTADOS.....</b>	<b>29</b>
<b>3.1. Resultados de la entrevista .....</b>	<b>29</b>
<b>3.2. Resultados del análisis documental .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>43</b>
<b>4.1. Discusión .....</b>	<b>43</b>
<b>4.2. Conclusiones .....</b>	<b>46</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>49</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>54</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

*Tabla 1: Relación de entrevistados.*

*Tabla 2: Resultados de las respuestas de entrevista relacionadas al Objetivo General.*

*Tabla 3: Resultados de las respuestas de entrevista relacionadas al Objetivo Especifico 1*

*Tabla 4: Resultados de las respuestas de entrevista relacionadas al Objetivo Especifico 2.*

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo determinar si la expedición de la publicidad registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el derecho a la intimidad de los usuarios que tienen registrados sus bienes o actos en dicha entidad. La presente investigación es de tipo cualitativa por lo tanto se procederá al análisis de información como jurisprudencia, artículos científicos, resoluciones, casos, legislación nacional y comparada. Los instrumentos usados fueron la guía de entrevista aplicada a la entrevista de expertos de la materia y la ficha de análisis documental aplicada a la revisión de artículos y legislación nacional e internacional; de la información recabada se llegó a la conclusión que debería de acreditarse un legítimo interés al solicitar la publicidad registral tal y como lo hacen en la legislación comparada para que la misma sea publicitada solo a aquellos que lo declaren y que cuenten con un interés lícito, además que el servicio de Alerta Registral debería de extenderse para alertar la publicidad de todos los registros así como la Inmovilización Temporal de Partida Registral debería ampliarse para bloquear las partidas de todos los registros.

**Palabras clave:** Derecho a la Intimidad, Publicidad Registral en Línea, Legítimo Interés, Alerta Registral, Inmovilización Temporal de Partida Registral.



## ABSTRACT

The objective of this research work is to determine if the issuance of the Online Registration Publicity issued by the Public Registries of Peru violates the Right to Privacy of users who have their assets or acts registered in said Entity. The present investigation is of a qualitative type, therefore, information such as jurisprudence, scientific articles, resolutions, cases, national and comparative legislation will be analyzed. The instruments used were the interview guide applied to the interview of experts in the field and the document analysis sheet applied to the review of articles and national and international legislation, from the information collected it was concluded that it should be accredited. a legitimate interest when requesting registry publicity as they do in comparative legislation so that it is publicized only to those who declare it and who have a lawful interest, in addition to the fact that the Registry Alert service should be extended to alert the publicity of all registries and the Temporary Immobilization of Registry Items should be extended to block the registry item in acts of all registries.

**Key words:** Right to Privacy, On-line Registration Publicity, Legitimate Interest, Registration Alert, Temporary Immobilization of Registration Item.

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emite, de acuerdo a sus funciones, la Publicidad Registral de manera física a través de las distintas Oficinas Registrales y Receptoras. Asimismo, de acuerdo a los avances tecnológicos y a raíz de la pandemia del Covid 19, en la actualidad se emite en línea, es decir, a través de la página web de los Registros Públicos conocido como el Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL. Sin embargo, y de acuerdo a lo señalado por (Boulangger Baltodano, 2017), es posible la afectación del derecho a la intimidad por parte de la emisión de la publicidad registral por cuanto en los títulos archivados se encuentran información sensible de los usuarios. En ese sentido, consideramos que lo dicho es una problemática de interés social ya que se estima que la mayoría de la población peruana tiene inscrito en Registros Públicos uno o varios derechos y/o actos; por lo que, aquella información al estar al alcance del público en general existiendo solo unas pocas limitaciones para su acceso y expedición estaría vulnerando un derecho fundamental de la persona como es el derecho a la intimidad.

Entendiéndose que el Derecho a la Intimidad es un derecho fundamental regulado tanto a nivel internacional en la Declaración Universal de los Derechos Humanos como a nivel nacional en nuestra Constitución Política del Perú, el Código Civil y el Código Penal, de acuerdo con (Villalba Fiallos, 2017), afirma que el derecho a la intimidad protege la esfera más privada del individuo, dotada de caracteres reservados que pueden o no compartirse mediante autorización. Existe una discrepancia con lo que la SUNARP plasma en sus normas y reglamentos con lo que se emite en la realidad, debido a que de conformidad con el artículo 128° del Reglamento General de los Registros Públicos, si la información solicitada afecta el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, pero que de acuerdo a la práctica este criterio sólo está regulado para el registro de Personas Naturales, mas no para los demás registros (Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Bienes

Muebles) generando así una disyuntiva ya que al exponer la información de los bienes ya sean inmuebles o muebles o la cantidad de empresas que pueda tener una persona registrada a su nombre puede generar problemas sociales como el robo, la extorsión, el secuestro, posibles homicidios, falsificación de documentos y el tráfico de terrenos ya que abundan personas malintencionadas que buscan como sacar el provecho a la ley.

Es por ello que es necesario establecer un límite, puesto que, de acuerdo a las experiencias personales y laborales, muchas personas naturales o representantes de empresas se acercan a las distintas oficinas de los Registros Públicos con la finalidad de conocer la cantidad de personas que se han acercado a consultar información referente a sus bienes o actos registrados, a lo que tienen derecho puesto que ellos son los titulares y necesitan conocer el motivo por el cual una persona requirió dicha información, y que debe de ser incluida en las solicitudes de publicidad registral para ser justificadas, puesto que, de lo contrario seguiría existiendo incertidumbre para el titular del derecho/acto y además una vulneración al derecho a la intimidad que tiene cada persona.

Cabe resaltar que, en el Perú, muy pocos autores han desarrollado bibliografía sobre “La Publicidad Registral”, empero, el Derecho a la Intimidad si tiene una amplia bibliografía ya que es un derecho fundamental. De la revisión de la literatura comparada como por ejemplo, en el país de Argentina, se explica la necesidad de tener un interés al solicitar la información de los Registros, la cual debe de ser legítimo, es decir, se debe acreditar el motivo por el cual se solicita esta información y este motivo es registrado en la base de datos de los Registros Públicos de dicho país, a diferencia de nuestra legislación, en la cual solo es necesario registrarse en la web para obtener una cuenta y realizar el pago de los derechos registrales.

Es necesario analizar a su vez, si el servicio de Alerta Registral, que creó la SUNARP en el año 2013 a fin de evitar el fraude inmobiliario y mantener informados a los usuarios acerca de los movimientos de sus partidas, ha sido un mecanismo efectivo al alertar al usuario sobre los

movimientos de su partida registral y si debería de extenderse a todos los registros; así como se deberá examinar si el servicio de la Inmovilización Temporal de Partida Registral que fue implementado también en el mismo año, y que fue creado con el fin de inmovilizar la partida por decisión del titular para evitar que se registren actos sobre la partida por el plazo máximo de diez años, deberá de extenderse a la emisión de publicidad registral.

## **1.1. Formulación del problema**

### **1.1.1. Problema General**

- ¿De qué forma la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario?

### **1.1.2. Problemas Específicos**

- ¿Por qué es importante acreditar un legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú?
- ¿De qué forma la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú?

## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo general**

- Determinar si la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario.

### **1.2.2. Objetivos específicos**

- Determinar la importancia de la acreditación del legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú.
- Determinar si la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral

protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú.

### **1.3. Justificación**

En la justificación normativa, se determinará el grado de afectación al derecho a la Intimidad del usuario que tiene registrado sus derechos o actos en los Registros Públicos del Perú tras la emisión de la publicidad registral en línea, además de realizar el análisis de la normativa nacional para encontrar los vacíos o deficiencias de la ley con la finalidad de brindar una alternativa de solución para que se proteja el derecho a la intimidad mejorando el servicio de publicidad registral en línea de los Registros Públicos del Perú.

Asimismo, en la justificación teórica se determinará de qué forma se afecta el Derecho a la Intimidad del usuario la emisión de la publicidad registral en línea ya que la información sobre bienes o actos registrados a su nombre del titular de dicho derecho está disponibles ilimitadamente lo que afecta su tranquilidad y esfera personal puesto que dicha información puede ser utilizada para fines ilícitos; por lo tanto, lo que se busca a través del presente trabajo es determinar el grado de afectación al Derecho a la Intimidad, si debería acreditarse un legítimo interés para solicitar la publicidad registral en línea y si la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral protegen efectivamente estos derechos y actos registrados.

Por otra parte, en la justificación práctica se buscará proponer una mejora en la emisión de la publicidad registral en línea puesto que al verse vulnerado el derecho a la Intimidad, los usuarios exigen conforme a derecho un mecanismo de protección, por lo que se propone mejor los servicios de Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral, siendo estos mecanismos cuestionables puesto que tienen vacíos y/o fallas debido a que no están debidamente implementados, lo que se demostrará en la presente investigación.

Finalmente, en la justificación sociológica se advierte que la emisión de la publicidad registral en línea que brindan los Registros Públicos vulnera el derecho a la Intimidad que tiene una persona es un tema de interés social sobre todo en la actualidad, puesto que, este servicio de publicidad registral que normalmente se emitía de manera presencial en las distintas Oficinas Registrales y Receptoras de los Registros Públicos disponibles a nivel nacional, tras la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2 (en adelante “Covid 19”) se implementó ya de manera casi obligatoria para su acceso y expedición en línea, es decir, este servicio de publicidad registral se encuentra disponible en soporte electrónico en la página web de los Registros Públicos a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL, siendo su acceso para todos los ciudadanos sin límites ni restricciones.

## **1.4. Marco Teórico**

### **1.4.1. La Publicidad Registral en el Perú.**

Mediante la Ley N° 26366, promulgada en el año 1994, se hace mención formal sobre la Publicidad Registral puesto que de acuerdo al artículo 10° de la citada Ley, la SUNARP tiene como finalidad realizar la gestión de políticas públicas en el sistema registral, así como la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos (el subrayado es nuestro).

Asimismo, en el Reglamento General de los Registros Públicos, se hace mención en su Título Preliminar, como en su contenido, lo referente a publicidad registral. Es importante reconocer que el citado reglamento en su artículo 127° nos menciona que tipo de documentos se pueden solicitar sin expresión de causa alguna.

Por otra parte, mediante Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN se aprueba el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, la cual brinda con mayor detalle la forma en la que la publicidad registral se emite, es así que en su artículo 3°, refiere que el Registro es público y su finalidad es que pueda ser conocido por terceros para otorgar seguridad jurídica

y así mismo se hace una aclaración sobre la Publicidad Formal que de acuerdo con los artículos 6° y 7° es brindada mediante soportes físicos y electrónicos, y puede ser solicitada sin expresión de causa por cualquier persona. (el subrayado es nuestro).

En ese orden de ideas, (Domínguez Guillén & Pérez Fernández, 2018) establecen que la cognoscibilidad legal representa el aspecto externo de la publicidad por cuanto el acto, hecho o evento representado en el documento, garantiza el correlativo derecho subjetivo de los particulares a tener conocimiento de cuanto resulta del Registro Público.

Respecto a esta información que brindan los Registros Públicos del Perú, en el artículo 76° del citado Reglamento establece un listado de siete motivos en los cuales los Registros Públicos no deberá de emitir la publicidad registral como es en el caso de las causales de invalidez de matrimonio, divorcio, separación de cuerpos, interdicción, inhabilitación, patria potestad, condición de adoptado, testamento, interdicción, salvo sean solicitadas por los mismos titulares o con la autorización de los mismos, siendo las únicas restricciones.

Por otra parte, de conformidad con Nuestra Constitución Política de 1993 en su numeral 5 del artículo 2° sobre Derechos Fundamentales de la persona, refiere que toda persona se encuentra legitimada para acceder a la información que se requiera, previo pago de los costos de corresponder, salvo aquella información que sea protegida por el derecho a la intimidad. (el subrayado es nuestro)

Este enunciado guarda relación con la publicidad registral puesto que es una información brindada por una entidad pública que sería en el presente caso la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y que su vez podemos verificar que la Carta Magna no exige una expresión de causa para solicitarla, siendo que ni la misma Ley de Leyes brinda una protección oportuna a los usuarios de los Registros Públicos.

Asimismo, en el numeral 6 del citado artículo refiere que toda persona tiene derecho a que los servicios informáticos del sector público y/o privado, que contengan información de

los mismos, no realicen la divulgación de aquella que afecte el derecho de la intimidad personal y familiar de la persona. En ese sentido, aquella es una contradicción en la misma Constitución puesto que la divulgación de esta información referente a los derechos y/o actos registrados a favor de una persona constituye un peligro para el entorno personal y familiar del usuario.

En el Código Civil de 1984, el Libro X está destinado exclusivamente a los Registros Públicos, el cual abarca los Títulos I al VIII y comprende los artículos 2008° al 2045°, dentro de la nómina de dichos artículos, existe en su primer título referencias sobre Publicidad Registral, los cuales son, los artículos 2012°, 2013° y 2014°, siendo considerados como Principios Registrales. El artículo 2012° hace mención al principio de publicidad, el cual señala que al ser la información que se brinda Registros Públicos libre, todos los ciudadanos tienen conocimiento de la misma, este principio guarda relación con la frase “la ley se presume conocida por todos”; en esa misma línea, el artículo 2013° hace referencia al principio de legitimación, el cual refiere que los actos o derechos en los Registros Públicos son ciertos, salvo excepciones; finalmente, el artículo 2014°, principio de buena fe pública registral, donde se busca proteger al tercero de buena fe que confiando en los Registros Públicos adquiere un derecho de un usuario inscrito.

#### **1.4.2. La Publicidad Registral en Línea**

La Publicidad Registral en Línea o sus siglas SPRL es un servicio que fue aprobado el 29 de enero del año 2003 mediante Resolución N° 043-2003-SUNARP/SN, este servicio permitía la búsqueda de índice nacional, emisión de copias informativas, certificados literales y la emisión de certificados, así mismo estos certificados podrían ser recogidos tanto en las oficinas registrales que el usuario designe como podían ser enviadas al domicilio del usuario que la solicite con un costo adicional.

En el año 2016 y 2017, mediante las Resoluciones del Superintendente Nacional de los



Registros Públicos N°037-2016-SUNARP-SN y N°236-2017-SUNARP/SN, se aprobó la expedición de los documentos electrónicos con firma digital para brindar el servicio de publicidad registral y la implementación del código de verificación QR que es un código de barras bidimensional que se relaciona con un URL donde se podrá verificar la autenticidad del documento emitido y que podrá verificarse por la web durante un plazo de 90 días calendarios.

A la actualidad, el Servicio de Publicidad Registral en Línea brinda todos los servicios de publicidad registral que se podrían solicitar en una oficina registral o receptora ya que a raíz de la crisis mundial por la Covid- 19 se implementaron un conjunto de resoluciones que dispusieron que la expedición de la publicidad registral en línea sea ejecutada casi de manera obligatoria para evitar posibles contagios en las distintas oficinas de los Registros Públicos.

Cabe resaltar que mediante Resolución N° 104-2021-SUNARP-SN de fecha 10 de agosto del 2021, se aprobó la inclusión del "agente automatizado" para la emisión de determinada publicidad registral la cual permite brindarse de manera inmediata. Entre la publicidad registral que se puede emitir mediante esta disposición se encuentran los certificados literales de partida registral y título archivado (SID-SUNARP).

#### **1.4.3. La Publicidad Registral en el Derecho Comparado.**

Así mismo de la revisión de la literatura científica seleccionada para el desarrollo del presente tema, distintos autores han tratado sobre la presente problemática como (Ahumada, 1998) quien concluye que la publicidad registral tiene como fin crear la “cognoscibilidad general” es decir que todas las personas puedan acceder a la información de los Registros Públicos, así mismo, esta se divide en publicidad formal, que garantiza el acceso a la partida registral como al título archivado y publicidad material, la cual tiene tres efectos: cognoscibilidad, inoponibilidad y efecto legitimador.

(Puente Santiago, 2020) señala que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto

a quienes tengan un interés legítimo en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante.

#### **1.4.4. El derecho a la Intimidad en el Derecho Nacional y Derecho Comparado.**

En la Constitución Política de 1993 en el numeral 7 del artículo 2° señala los derechos fundamentales de la persona se protege el derecho a la intimidad personal y familiar, así como en su numeral 6 menciona que la información divulgada sobre una persona no puede ni debe afectar su intimidad.

En el Código Civil, el Derecho a la intimidad personal y familiar se regula en el artículo 14° la cual señala que para divulgar la intimidad personal y/o familiar de una persona, se debe contar con su asentimiento expreso o de sus herederos.

Por otra parte, a nivel internacional, este derecho fundamental se encuentra regulado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, que data de fecha 10 de diciembre de 1948 y que en su artículo 12° señala que ninguna persona será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación y que todos tienen protección contra tales ataques.

(Arboleda Ramírez & Aristizábal, 2019) establecen una fórmula para la ponderación entre el derecho a la información en intimidad, la cual será aplicada de acuerdo al caso en concreto, puesto que muchas veces se puede solucionar el conflicto utilizando la normativa correspondiente; por último, se establece que la difusión de la información no justifica la vulneración del derecho a la intimidad.

(Revenga, 2020) menciona que con la pandemia de la Covid-19 se abre la posibilidad para el uso de la tecnología, big data e inteligencia artificial para hacer frente a la lucha contra la pandemia; sin embargo, la misma debe ir acorde al derecho, haciendo recordar que el uso de

la información cuenta con un régimen jurídico de protección de datos la cual debe respetarse.

(Angles Yanqui, 2020) señala que con el avance de las nuevas tecnologías el derecho a la intimidad se ve afectado en dos planos, el primero referido a la externalización de la intimidad y el segundo al uso de los datos personales en internet; por lo cual propone, al uso del mecanismo “derecho al olvido”, la cual faculta a las personas para que en los casos donde no hubiesen prestado su consentimiento, puedan oponerse al tratamiento de sus datos cuando existan motivos fundados relativos a una concreta situación de intimidad personal.

(Arellano López, 2020) concluye que, con el avance de la tecnología, se ha estado difundiendo con mayor facilidad los datos personales. En ese sentido, si bien esto resulta beneficioso para la modernización de quienes ostentan esta información, resulta importante y necesario el proteger la privacidad y la intimidad de las personas, así como, asegurar que los datos que se tratan están al alcance sólo de quienes deben utilizarlos para unas finalidades determinadas.

Por último, (Acosta Mendoza, 2021) señala que el Perú no es un país seguro en cuanto a la protección de los datos de la persona, por ello, se debe establecer métodos que protejan la intimidad y la privacidad de la persona, permitiéndose únicamente la publicidad de datos verdaderamente y conscientemente autorizados por la persona y sancionándose efectivamente a los manipuladores y traficantes de datos personales.

#### **1.4.5. La Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad.**

(Balcázar Olivos & Cabrera Cabrera, 2017) analizaron sobre si la información que se otorga en la publicidad registral de las personas naturales afecta el derecho a la intimidad, que comprende tres aspectos fundamentales como lo son la tranquilidad, control de la información y autonomía, llegando a la conclusión que más del 50% desconocen la normatividad aplicada para la entrega de la publicidad registral.

(Boulangger Baltodano, 2017) sostiene que si es posible que la publicidad registral

afecte el derecho a la intimidad por la facilidad de acceso a la información de datos sensibles que se encuentran en el título archivado donde se encuentra información de la esfera personal de la persona.

(Bustamante Valqui, 2019) sostiene que hay una deficiencia reglamentaria respecto a la emisión de la Publicidad Registral, y que las solicitudes mediante la cual se accede a esta información sólo es necesario completarlas con el número del documento de identidad.

(Huamán Chang, 2018) sostiene que los Registros Públicos deberían de tener un Reglamento dedicado a la sola emisión de la publicidad registral en donde se contemplen los casos en que se aceptaría la emisión de esta publicidad registral como las sanciones para quienes las emitan omitiendo; así como una Declaración Jurada fundamentada para solicitar la publicidad registral.

(Ojeda Paravicino, 2017) concluye que se debe gestionar un equilibrio entre el derecho a la intimidad y la publicidad registral; por tanto, los registradores públicos deben hacer un diagnóstico haciendo uso de su conocimiento y experiencia diaria para proponer una norma que esté de acorde a la realidad jurídica.

(Tarrillo Monteza, 2013) llega a la conclusión que la publicidad registral debe de solicitarse llenando una declaración jurada que demuestre no solo un interés directo sino un grado de razonabilidad para poder acceder a este tipo de información, esta deberá ser revisada por el registrador a fin de determinar si la otorga o no puesto que podría dañar la intimidad y datos de carácter personal de una persona.

#### **1.4.6. El servicio de Alerta Registral.**

La Alerta Registral fue creada mediante Resolución N° 185-2008-SUNARP/SN, la cual, a la fecha, ha sido actualizada por la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, siendo un servicio que se encarga de notificar al usuario registrado respecto de los actos inscribibles y publicidad que ha sido solicitada por otro usuario en cualquiera de las catorce zonas registrales a nivel

nacional sobre la partida que ha sido afiliada al servicio, dicha notificación será enviada al correo electrónico o por mensaje de texto al número de celular afiliado.

Cabe resaltar que este servicio no faculta al usuario de oponerse a la emisión de la publicidad, asimismo, las notificaciones de publicidad registral sólo están habilitados para el registro de predios.

(Cotrina Oliva, 2018) señala que el Sistema de Alerta Registral es un servicio innovador del cual pocos usuarios tienen conocimiento por lo tanto no pueden aplicarlo o usarlo correctamente. Por lo tanto, debería de proponerse que el notario de oficio inscriba a los usuarios como un agente de iniciación.

(Hidalgo Gonzales, Portocarrero Linares, & Quiroz Tolentino, 2018) señalan que el sistema de Alerta Registral es un servicio que informa a los usuarios sobre inscripciones y solicitudes de publicidad, pero no le otorga al usuario la facultad de oponerse a ello, y que en la actualidad no cuenta con todos los usuarios inscritos.

(Lucano Maguiña & Peralta Paico, 2020) refieren que es necesaria la ampliación de la cobertura de dicho servicio ya que los Registros Públicos se ven constantemente amenazados por el accionar delictivo; por lo cual, propone un proyecto donde la alerta registral sea vinculado a otros servicios como “consulta de propiedad” y así los propietarios tengan un mejor acceso a los movimientos de su partida, así como también, mensajes complementarios sobre las opciones que pueden hacer los propietarios ante una alerta irregular.

Por último, es importante reconocer la gratuidad de este servicio, que es de fácil afiliación pero que permite a cualquier persona registrarse sin necesidad de que la partida afiliada sea respecto de sus actos o derechos inscritos, lo cual es un problema que genera poca credibilidad en el servicio porque cualquier persona podría saber los movimientos que realizamos respecto de los bienes registrados.

#### **1.4.7. La inmovilización Temporal de Partida Registral**

Este mecanismo de protección se creó ante la presencia de amenazas de personas o grupos que delinquen y presentan información falsa o suplantan la identidad de los titulares con la finalidad de obtener beneficios ilícitos, es así que los Registros Públicos mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 01-2022-SD NR-DTR, siendo éste un mecanismo de seguridad que cierra por un plazo máximo de hasta 10 años la partida registral de predios, dejando de lado los demás registros.

Para lograr la inscripción de este mecanismo, es necesaria la presentación del parte notarial de la escritura pública donde figure la manifestación de voluntad del propietario para inmovilizar su partida, así como también de declaración jurada inserta señalando en cumplimiento de los numerales 7.2 y 7.3 de la Directiva, y el pago de la tasa registral correspondiente.

Cabe resaltar que mediante Resolución N° 067-2021-SUNARP/SN se estableció que los títulos sobre disposición, carga o gravamen de fecha cierta anterior o posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal, así como los títulos de levantamiento de dicha inmovilización que sean presentados electrónicamente con firma digital a través del Sistema de Intermediación Digital – SID de la SUNARP, eximen al registrador de cursar oficio al notario para consultar la veracidad del instrumento y de la consecuente suspensión de la vigencia del asiento de presentación, debiendo, en dichos casos, continuar con la calificación del acto cuya inscripción se solicita.

Asimismo, de la revisión de la literatura científica, se obtuvo la siguiente conclusión: (Abad Alacote, 2018) concluye que, si bien la Directiva de la inmovilización temporal de partida establece un procedimiento detallado para su realización, también considera necesario reducir o establecer a un costo cero los gastos de transacción para los administrados, por

cuanto dicha medida ha surgido ante la existencia de fraude inmobiliario, no resultando pertinente que los particulares que buscan una verdadera seguridad jurídica y oponibilidad de lo inscrito, se hagan cargo de dichos costos.

## **CAPÍTULO II. METODOLOGÍA**

### **2.1. Tipo de investigación**

La presente investigación es básica de enfoque cualitativa, también conocida como interpretativa, la cual utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación. (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018)

El nivel de la presente investigación es de tipo descriptiva, ya que busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018)

El diseño, la presente investigación es documental, es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos obtenidos y registrados en diversas fuentes documentales. (Arias, 2006). Siendo así que, en la presente investigación se analizarán e interpretarán artículos científicos relacionados al tema en cuestión, así como jurisprudencia y resoluciones y legislación comparada.

### **2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)**

#### **2.2.1. Población**

La población de la presente investigación lo conforman ocho abogados especialistas en Derecho Registral y Derecho Civil, con amplia experiencia en el tema registral, de los cuales siete trabajadores trabajan actualmente en los Registros Públicos-Zona Registral N° IX-Lima (cuatro como registradores públicos y tres como abogados certificadores) y un entrevistado labora como docente pero es un extrabajador de los Registros Públicos por lo que tiene experiencia en el tema a investigar además que actualmente es docente en materia registral y civil.



### **2.2.2. Muestra**

Para la presente investigación se utilizó la muestra de expertos, la cuales son frecuentes en estudios cualitativos con la finalidad de crear hipótesis más precisas (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018). Por lo que, en la presente investigación contamos con la entrevista realizada a ocho abogados especialistas en Derecho Registral y Derecho Civil, con amplia experiencia en el tema registral, que laboren o hayan laborado en Registros Públicos.

## **2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

### **2.3.1. Técnicas**

La entrevista, a través de las preguntas y respuestas se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018), puesto que se recopilarán testimonios de expertos en el tema a tratar en la presente investigación. La entrevista estará dirigida por el investigador. Así mismo esta entrevista será de preguntas abiertas las cuales han sido redactadas con anterioridad a la entrevista y sigue un orden que el entrevistado respetará, pero con la libertad de responder como él mismo desee (López Estrada & Deslauriers, 2011).

Análisis documental, según (Rizo Maradiaga, 2015) es el procedimiento general que recopila, organiza y presenta información de fuentes documentales respecto a un determinado tema.

En el presente caso se realizará el análisis de documentos de diversos autores a nivel nacional e internacional, así como de jurisprudencia, normativa y casos reales que puedan establecer una relación con el presente tema a investigar.

### **2.3.2. Instrumentos**

Guía de entrevista, según Janesick, 1998, como se citó en (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018) señala que la entrevista, a través de las preguntas y respuestas, se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema. En ese sentido, en el presente trabajo de investigación se emplea el instrumento de la guía de entrevista, donde

se ha consignado un total de nueve preguntas semiestructuradas o preguntas abiertas, las cuales permitieron a los entrevistados emitir su respuesta libre sobre el tema en mención con la finalidad de responder a cada problema planteado en la presente investigación. El formato de guía de entrevista está en el Anexo N° 2.

Ficha de análisis documental, para recopilar la información de manera concreta referente al presente tema de investigación agrupado por variables. Esta ficha se dividirá en ficha de análisis documental de autores nacionales, ficha de análisis de autores internacionales, ficha de análisis documental de jurisprudencia y ficha de análisis documental de normativas. Cabe resaltar que según (Rizo Maradiaga, 2015) la ficha de contenido documental permite un fácil manejo de datos e ideas, tanto ajenas como propias, ya que en ellas se transcribe la información más importante encontrada sobre un tema en específico. Las Fichas de análisis documental están en los Anexo N° 3, Anexo N° 4, Anexo N° 5 y Anexo N° 6.

### **2.3.3. Procedimiento de recolección de datos**

Una vez validada nuestra entrevista por una abogada con grado de doctorado a través de la solicitud y formato de criterio de validación que se encuentran en los Anexo N° 7 y Anexo N° 8 de la presente investigación, se procedió a realizar la entrevista a cada uno de ocho expertos a fin de obtener sus respuestas por cada pregunta. Cabe resaltar que, por el actual contexto de la pandemia del Covid 19, para la ejecución procedimental de la recolección de las respuestas a la guía de entrevista realizada a los especialistas entrevistados, éste se realizó mediante comunicación electrónica ya sea por medio de correo electrónico y/o WhatsApp, medios por los cuales se envió la guía de entrevista, obteniendo las respuestas mediante los mismos medios electrónicos en mención. Dichas evidencias figuran en el Anexo N° 9.

El entrevistado una vez culminada la guía de entrevista la remitió por los medios electrónicos ya especificados en el párrafo anterior, adjuntándola en formato PDF.

Asimismo, también se procedió a analizar artículos de autores nacionales, autores internacionales, jurisprudencia y normativas, esta información se obtuvo de a través de tesis publicadas en el repositorio oficial de universidades, así como de las plataformas Scopus, Scielo, Google Académico y la base de datos de la Biblioteca Virtual de la Universidad Privada el Norte (UPN).

#### **2.3.4. Procedimiento de análisis de datos**

Realizada la entrevista a los ocho expertos en la materia, las respuestas se agruparon en tablas a fin de consolidar la presentación de cada uno de los entrevistados de acuerdo con las categorías establecidas en la Guía de Entrevista (Anexo 2), a fin de realizar el análisis de las respuestas y llegar a una conclusión en común a fin de dar respuesta a nuestro objetivo general y objetivos específicos. Así como también se realizó la matriz de triangulación para analizar todas las entrevistas a fin de establecer las convergencias, divergencias y la interpretación final. Cabe resaltar que se realizará el cruce de información, análisis de similitudes y/o discrepancias para la obtención de la respuesta en común antes mencionada. Cabe resaltar que la matriz de triangulación se encuentra en el Anexo N° 10.

Asimismo, se realizará el análisis de la fuente documental de los autores nacionales, internacionales, jurisprudencia y resoluciones, así como de la normativa pertinente, en la cual se realizará una síntesis del párrafo y/o idea principal de dichas fuentes con nuestras propias palabras a fin de dar respuesta a nuestro objetivo general y objetivos específicos. Cabe resaltar que el análisis de la fuente documental se realizara acorde a las fichas establecidas en el Anexo N° 3, Anexo N° 4, Anexo N° 5 y Anexo N° 6; las cuales nos permitirán contrastar las categorías de nuestra investigación a efectos de recoger aquello que respalde esta tesis planteada.

#### **2.3.5. Aspectos Éticos**

La presente investigación cumple con los aspectos éticos puesto que su finalidad es resolver

un conflicto existente y que busca mejorar el bienestar de los usuarios de los Registros Públicos en el Perú puesto que información sensible se encuentra disponible libremente en medios electrónicos.

Así mismo no se expuso información confidencial de ninguna personal natural ni persona jurídica, así como no se expuso a algún tipo de riesgo o peligro a los expertos entrevistados para el desarrollo de la presente investigación.

Por último, se utilizó el formato APA para las citas en la presente investigación respetándose así los derechos de autor.

## CAPÍTULO III. RESULTADOS

### 3.1. Resultados de la entrevista

**Tabla 1**

#### Relación de entrevistados

Entrevistados	Apellidos y Nombres/Cargo
Entrevistado 1	Mg. Carlos Azparrat Vargas Registrador Público-Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado 2	Mg. Johan Walter Medina Diaz Abogado Certificador- Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado 3	Mg. Jorge Luis Solano Castillo Registrador Público-Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado 4	Mg. Julio José Montenegro Ramos Registrador Público-Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado 5	Mg. María Elena Juárez Trujillo Registrador Público-Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado 6	Mg. Oscar Huerta Ayala Docente Universitario-Ex trabajador de la Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado 7	Mg. Jesús Alfredo Almendrades Caqui Abogado Certificador- Zona Registral N° IX-Lima
Entrevistado	Mg. Andrea Sonia Espinoza Carbajal Abogado Certificador- Zona Registral N° IX-Lima

Fuente: Elaboración propia

## Tabla 2

**Objetivo General:** Determinar si la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el derecho a la intimidad del usuario.

**Categoría:** Publicidad Registral en Línea y Derecho a la intimidad

Entrevistado	Respuesta
Azparrent (2022)	La publicidad se expide de manera presencial y virtual, donde a nivel normativo e informático se han establecido los filtros para su expedición. Asimismo, que la publicidad sea expedida en línea conlleva el ahorro de costos de transporte y se evita la pérdida de tiempo en los desplazamientos. Por otra parte, la publicidad registral es emitida por un abogado certificador, por lo cual el margen de error a la vulneración de la intimidad de la persona se ve reducida de manera significativa, sin embargo, dicho margen de error aumenta cuando la publicidad es emitida por un certificador que no es abogado. Finalmente, no debería ser elección del usuario hacer pública o no sus bienes registrados porque al ser el registro facultativo, al momento que el usuario inscribe su derecho, está supeditado a que será publicitado.
Medina (2022)	La publicidad se expide de manera formal, es decir, mediante certificados compendiosos y no compendiosos lo cual es positivo para el acceso de la ciudadanía que va acorde al derecho de la información de la persona. Asimismo, la publicidad registral en línea forma parte de la política institucional de Sunarp. Finalmente, no hay peligro en la emisión de la publicidad registral por cuanto es para fines informativos y existen limitaciones establecidas en el registro personal.
Solano (2022)	La publicidad se expide de manera presencial y no presencial, lo cual

resulta beneficioso. Asimismo, la publicidad registral en línea otorga seguridad jurídica en el ámbito patrimonial y no patrimonial, así como también, forma parte del avance y modernización del sistema registral acordé con otros países. Por otra parte, el derecho a la intimidad refiere a temas de religión o política. Finalmente, la existencia de la publicidad registral y del sistema registral es ser público, este es su naturaleza, por lo cual, no debe bloquearse su emisión.

Montenegro  
(2022)

La publicidad se expide de manera física y virtual, siendo ambos medios válidos. Asimismo, la publicidad registral en línea permite establecer la presunción de publicidad donde señala que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, así como también, el acceso en tiempo real de la información registral sin la intervención de intermediarios. Por otra parte, el sistema registral no es constitutivo ni obligatorio por lo cual la persona que inscribe su acto o derecho busca oponerlo a terceros lo cual por su propia naturaleza es publicitado.

Juárez (2022)

Es un gran avance que ahora se expida la publicidad registral en línea por cuanto constituye un ahorro de tiempo y dinero. Asimismo, al momento de solicitar la publicidad registral en línea, los usuarios aceptan los términos y condiciones donde se señala que la información registral proporcionada es para fines lícitos y en aquellos casos donde no se cumpla, debe ser sancionado. En ese orden de ideas, el registro es público porque la entidad se encuentra adscrita a un órgano del Estado, por lo cual se debe garantizar el libre acceso a la información que allí contiene. Por otra parte, el derecho a la intimidad versa sobre razones personales, o temas como la salud, orientación sexual, secreto bancario,

entre otro, lo cual no se adecua a la información registral ya que se publicita derechos patrimoniales. Finalmente, la elección del usuario de disponer o no su información registral no resulta pertinente por cuanto se prestaría para el ocultamiento de obligaciones o responsabilidades.

- Huerta (2022) La publicidad registral se expide de manera física o virtual. Asimismo, la emisión de la publicidad registral en línea puede afectar el derecho de la intimidad la cual está contemplada en el Reglamento de Publicidad Registral. En ese orden de ideas, si bien la emisión de la publicidad registral en línea es positiva por la facilidad hacia los usuarios, éstas deben respetarse a las limitaciones que figuran en el reglamento. Por otra parte, la publicidad en línea es atendida por abogados certificadores, lo cual es el filtro necesario que evita que se pueda brindar publicidad que afecte al derecho de intimidad. Finalmente, no es posible que sea elección del usuario que se limite el acceso a su información registral por cuanto toda persona cuenta con dicho derecho, sin embargo, deben exceptuarse las limitaciones que afecten el derecho de intimidad.
- Almendrades (2022) La publicidad registral se expide en soporte de papel y también por medios electrónicos como lo es a través del SPRL, con el avance de la tecnología la expedición en papel persiste para ciertos trámites. El no poder constatar en determinados casos que la persona que solicite la publicidad esté legitimada para acceder a esa información es un problema que afecta la intimidad del usuario, pero contravendría el fin de la SUNARP que es publicitar actos y contratos.
- Espinoza (2022) La publicidad se brinda de manera presencial y de manera electrónica por la página web de la SUNARP, el lado positivo es que brinda



celeridad, pero el lado negativo es que al brindarse de este modo virtual la consecuencia es que cualquier persona accede a la información del usuario que afecta su esfera personal(intimidad) por lo que no se puede comprobar que este legitimado para solicitarla, pero el registro es público.

---

Fuente: Elaboración propia

Análisis interpretativo: Como resultado de la entrevista realizada a cada uno de los entrevistados, se llega a la conclusión que la publicidad registral se expide bajo la modalidad presencial y/o virtual; asimismo, la publicidad registral en línea constituye un ahorro de tiempo y dinero, puesto que brinda celeridad al trámite registral, lo cual va acorde a los protocolos contra la pandemia del Covid 19 ya que se evita el contacto físico con el usuario. Por otra parte, señalan que la normativa de la publicidad registral establece los filtros necesarios para la emisión y no emisión de la publicidad registral, además que va acorde al derecho a la información que ostentan los ciudadanos, sin embargo, tres de los entrevistados señalaron que el derecho a la información puede afectar el derecho a la intimidad pero que la misma solo está limitado a lo que establece el Reglamento de Publicidad Registral para ciertos actos de Registro de Personas Naturales. Cabe resaltar que se hizo hincapié que en los casos donde la publicidad registral no es emitida por un abogado, se tiende a aumentar el margen de error para los casos donde se expide publicidad que vulneran el derecho a la intimidad de la persona. Finalmente, señalan que la naturaleza del sistema registral es ser público, por lo cual no se puede prestar ocultamiento para eludir obligaciones y responsabilidades ya sean judiciales o administrativas.

### **Tabla 3**

**Objetivo Específico 1:** Determinar la importancia de la acreditación del legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú.

**Categoría:** Legítimo Interés

---

Entrevistado	Respuesta
Azparrent (2022)	La publicidad registral es pública salvo en los casos que se encuentran limitados en el reglamento. Asimismo, de acuerdo con la experiencia, se ha denegado la publicidad en los casos de Testamentos no ampliados y donde son solicitadas por personas distintas al testador.
Medina (2022)	No debe acreditarse un legítimo interés porque el sistema registral tiene como finalidad el acceso al contenido de las partidas registrales. Asimismo, de acuerdo con la experiencia, se ha denegado la emisión de la publicidad en los casos de Testamentos donde el testador no había fallecido.
Solano (2022)	No debería acreditarse un legítimo interés para solicitar la publicidad registral y que de acuerdo con la experiencia profesional solo se ha denegado en casos donde no se han abonado el pago de las tasas registrales.
Montenegro (2022)	Debe explicitarse y quedar constancia de la argumentación al momento de solicitar la publicidad registral.
Juárez (2022)	La Constitución Política del Perú establece que toda persona tiene derecho a solicitar información sin expresión de causa la información de cualquier entidad pública, por tanto, acreditar un legítimo interés para el acceso a la información del Registro sería ir más allá de lo establecido en la norma superior jerárquica. Asimismo, de acuerdo con la experiencia profesional, se ha denegado la emisión de la publicidad registral en los casos de Testamentos en donde el testador no ha fallecido.
Huerta (2022)	Los casos de acreditación del legítimo interés suceden en el derecho

---

alemán, pero en el cual tienen publicidad incompleta, lo cual no debe ocurrir en el Perú porque afecta la transparencia. Asimismo, de acuerdo con la experiencia profesional, se ha denegado la emisión de la publicidad registral en los casos de Divorcio por Causal, Adopción e Interdicción, cuyas causales se encuentran en el Reglamento de Publicidad.

- Almendrades (2022)      Respecto del legítimo interés, debería de haber procedimientos para comprobar que la persona solicitante sea la legitimada, como podría ser una videollamada. Ha denegado solicitudes en caso de asientos sin firma del registrador, y en actos que vulneran el derecho a la intimidad.
- Espinoza (2022)      Debería de crearse un ítem adicional en la web (SPRL) donde el solicitante consigne brevemente el fin que le dará a la publicidad registral como podría ser para trámites notariales o administrativos, a fin que si el titular del acto o derecho solicita más adelante a UTI (Unidad de Tecnologías de la Información) el listado de usuarios que solicitaron publicidad registral respecto de su partida registral pueda conocer el motivo. Ha denegado publicidad en casos de interdicción, cuando lo solicita un tercero que no interviene en el acto.

---

Fuente: Elaboración propia

Análisis interpretativo: El resultado de la entrevista realizada a cada uno de los entrevistados, trae como hallazgo que se concluye que los límites o restricciones para la expedición de la publicidad registral lo establece la normativa como sucede en los casos de Testamentos y aquellas relacionadas al Registro de Personas naturales. Sin embargo, a fin de establecer una mayor tranquilidad y seguridad de los usuarios debe quedar en constancia una argumentación del motivo por la cual se solicita la publicidad registral como un ítem adicional a la solicitud

de publicidad registral. Asimismo, de acuerdo a la experiencia profesional de los entrevistados, señalan que han denegado la emisión de una publicidad cuando la solicitan terceros que no intervienen en el acto, sobre todo en el Registro de Personas Naturales tales como en los casos de Testamentos (donde no ha fallecido el testador), casos de divorcio por causal o interdicción, porque vulneraría el derecho a la intimidad del usuario, a lo que la publicidad de bienes muebles, inmuebles o de personas jurídicas no se encuentra sujeta.

**Tabla 4**

**Objetivo Específico 2:** Determinar si la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú.

**Categoría:** Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral

Entrevistado	Respuesta
Azparent (2022)	La alerta registral no brinda una protección al usuario por cuanto el procedimiento registral es no contencioso donde el usuario no puede oponerse a la inscripción, por lo cual, lo máximo que puede hacer el usuario es interponer una acción judicial para evitar se le cause algún daño. Por otra parte, la inmovilización temporal a actos consumados y no se puede aplicar a la publicidad registral ya que es pública por ser propia de la naturaleza del registro.
Medina (2022)	El servicio de Alerta Registro solo es una herramienta que notifica al titular sobre un título a la partida registral de su propiedad. Asimismo, la publicidad registral tiene como finalidad otorgar información sobre los asientos registrales, por tanto, no es viable bloquear su emisión.
Solano (2022)	El servicio de Alerta registral sirve para notificar al usuario sobre la presentación de un título lo cual ayuda para que se encuentre informado.

Asimismo, realizar el bloqueo de la emisión de la publicidad registral resulta una medida interesante pero que podría afectar el objeto del sistema registral.

Montenegro  
(2022)

El servicio de Alerta registral ha permitido que los usuarios se enteren oportunamente de operaciones fraudulentas, así como también, han impedido se cometan errores en el trámite de inscripciones, alertando al Registro oportunamente. Por otra parte, se considera que no debe bloquearse la emisión de la publicidad registral por cuanto desnaturaliza el registro.

Juarez (2022)

El servicio de Alerta registral es una herramienta que permite la protección de la propiedad de la persona por cuanto lo mantiene informado respecto de la existencia de títulos o atención de publicidad en trámite; asimismo, permite realizar la oposición la cual se encuentra regulada en la Ley N° 30313 solo en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Por otra parte, para proceder al bloqueo de la emisión de la publicidad registral, que puede realizarse a nivel informático, el propietario tendría que acreditar que dicha información vulnera su intimidad personal o familiar, la cual deberá estar sujeta a una calificación por un servidor o funcionario público.

Huerta (2022)

El servicio de Alerta registral no brinda una protección efectiva al usuario por cuanto tiene finalidad solo ponerlo en conocimiento. Lo único que podría hacer el usuario es denunciar al funcionario público para que pueda oponerse conforme a lo establecido en la Ley N° 30313. Por otra parte, podría realizarse el bloqueo de la emisión de la publicidad registral siempre y cuando se afecte el derecho de la persona.

- Almendrades (2022) La alerta registral brinda protección al usuario ya que notifica con celeridad cuando se pretenden inscribir actos sobre las partidas registrales protegidas, lo cual permite al usuario hacer las averiguaciones correspondientes, pero debería de publicitarse más este servicio. No se podría extender la inmovilización temporal de partida registral al servicio de publicidad registral puesto vulneraría el fin principal del registro que es publicitar actos y derechos.
- Espinoza (2022) Respecto de la alerta registral, notifica a los usuarios cuando se presenta algún título o publicidad respecto del bien inmueble, pero no está habilitado respecto a publicidad de los otros registros. No se podría extender la inmovilización temporal de partida registral al servicio de publicidad registral puesto vulneraría el fin principal del registro que es publicitar actos y derechos.

---

Fuente: Elaboración propia

Análisis interpretativo: Como resultado de la entrevista realizada a cada uno de los entrevistados, se concluye que al ser el procedimiento registral no contencioso, mediante el Servicio de Alerta Registral no permite al usuario oponerse al trámite registral ya que la misma se encuentra regulada en el Ley N° 30313 y que solo es válida para los casos de falsedad documentaria o suplantación de identidad, por lo cual, lo único que puede hacer el usuario es interponer alguna acción judicial para detener o impedir se le cause algún perjuicio la inscripción o la publicidad del derecho registrado, o en su defecto, denunciar ante un funcionario público (notario, juez, árbitro) una oposición conforme a lo indicado por la mencionada ley. Asimismo, si bien la mayoría de entrevistados señalan que la naturaleza del registro es pública, sería una posibilidad que se realice el bloqueo para la emisión de la

publicidad registral mediante la inmovilización temporal, donde el propietario deberá acreditar una afectación a su intimidad, la cual estará sujeta a evaluación por parte del funcionario y/o servidor de Sunarp.

### **3.2. Resultados del análisis documental**

A continuación, se hará un detalle del análisis documental, normativo y jurisprudencial que responde al objetivo general y a cada uno de los objetivos específicos.

Es así que, referido al objetivo general “Determinar si la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el derecho a la intimidad del usuario”, tenemos entonces que (Balcázar Olivos & Cabrera Cabrera, 2017) sostienen que la Sunarp brinda la información de manera desproporcionada por cuanto contiene información sensible, como por ejemplo, el precio por el que adquirió una persona un inmueble, lo cual, acorde a la Ley de Protección de Datos Personales está protegido. (Ojeda Paravicino, 2017) y (Acosta Mendoza, 2021) concuerdan que la expedición de la publicidad registral genera cierta intranquilidad a los usuarios por la información sensible que contiene, por lo cual, el Estado debe tomar medidas para protegerlos de actos ilegales a los que estarían expuestos. Asimismo, respecto a los autores internacionales (Arboleda Ramírez & Aristizábal, 2019) sostienen que, para el ordenamiento jurídico colombiano, al existir una colisión entre dos derechos que son considerados como fundamentales se debe de hacer uso de la fórmula establecida por los referidos autores a fin de determinar los valores de cada uno. (Arellano López, 2020) y (Revenga, 2020) están de acuerdo que la pandemia del COVID 19 ha abierto el uso de la información digital y que, si bien resulta beneficioso para la ciudadanía, también es necesario proteger la intimidad de la persona haciendo que dicha difusión sea para quienes deban utilizarlo a unas finalidades determinadas, lo cual va acorde al régimen jurídico de protección de datos que debe respetarse. Por otra parte, en el ámbito normativo tenemos que el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (en adelante el “RSPR”) y el Reglamento

General de los Registros Públicos (en adelante “RGRP”), en sus artículos 14° y 127° respectivamente, señalan que la publicidad registral es emitida de manera simple o certificada, asimismo, el artículo 57° del RSPR señala que la publicidad registral en línea es emitida a través de la plataforma web o aplicativo móvil autorizado. Por otro lado, el numeral 7 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú (en adelante CPP) señala que toda persona tiene derecho a la intimidad personal y familiar; cabe resaltar que el numeral 6 del referido artículo 2° menciona que la información divulgada sobre una persona no puede ni debe afectar su intimidad. Finalmente, a nivel jurisprudencial tenemos que en el Exp. N° 0831-2010-PHD/TC (2011) se señala que, mediante el secreto bancario y la reserva tributaria, se busca preservar la vida privada de los ciudadanos en el sentido que las cifras dinerarias que se ostenta pueden no solo poner en riesgo su derecho de intimidad sino también su seguridad o su integridad.

De otro lado, respecto del objetivo específico 1 “Determinar la importancia de la acreditación del legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú”, (Boulangger Baltodano, 2017) y (Huamán Chang, 2018) están de acuerdo que la emisión de la publicidad registral afecta el derecho de la intimidad por cuanto además de publicitar las partidas registrales, también lo hace respecto de los documentos que dieron mérito a la inscripción, por lo cual, la expedición de la publicidad registral no debe ser ilimitada, además que debe acreditarse un legítimo interés a través de un formato o una debida justificación tal como sucede en la legislación española. En ese orden de ideas, (Tarrillo Monteza, 2013) considera que debe realizarse una modificación al reglamento de publicidad registral y el formato de solicitud de publicidad registral a fin de que el usuario consigne el interés legítimo de su solicitud. Cabe resaltar que, (Angles Yanqui, 2020) sostiene que el usuario puede usar el mecanismo del derecho al olvido en la cual sea aplicable para los casos donde no haya prestado su consentimiento para el tratamiento de su información y así pueda



oponerse siempre y cuando existan motivos fundados de vulneración a la intimidad personal. Asimismo, a nivel internacional tenemos que (Ahumada, 1998) señala que, en el ordenamiento argentino, la publicidad se encuentra regulada por la Ley N° 5771 la cual señala el listado de personas naturales o jurídicas que son las que cuentan con facultades para solicitar dicha publicidad, asimismo, se debe acreditar un legítimo interés y fin lícito para su expedición. Por otra parte, en el ámbito normativo tenemos que, en el Perú, el artículo 5° de la CPP señala que toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa alguna la información que ostentan los organismos públicos. En concordancia con ello, el artículo 127° del RGRP señala que toda persona tiene derecho al acceso de la información registral solo con el pago de los derechos registrales. Sin embargo, a nivel de marco normativo internacional, en Argentina se establece en el artículo 31° de Ley 5.771 el listado de funcionarios y profesionales para solicitar la publicidad registral y que, en el caso de los particulares, deben acreditar un interés legítimo el cual estará sujeto a una evaluación por la Dirección. En ese orden de ideas, en España se establece en el numeral 3 del artículo 332° del Reglamento Hipotecario que quien solicite información de los asientos registrales, deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello; asimismo, se señala que se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, organismos públicos, siempre que expresen la causa de la consulta. Finalmente, a nivel jurisprudencial internacional de España, tenemos que, mediante Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se resolvió en el sentido que se debe justificar ante el registrador el motivo por el cual se desea conocer el estado de un derecho o bien inscrito, a su vez que obliga al registrador de excluir información carente de transcendencia jurídica la cual solo deberá ser proporcionada por el titular.

Por otra parte, respecto del objetivo específico 2 “Determinar si la Alerta Registral y la

Inmovilización Temporal de Partida Registral protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú.”, tenemos que (Cotrina Oliva, 2018) e (Hidalgo Gonzales, Portocarrero Linares, & Quiroz Tolentino, 2018) concuerdan que en que no ha existido una correcta difusión del servicio de Alerta Registral ya que la gran mayoría de los usuarios la desconoce por lo cual la SUNARP deberá de realizar una campaña de difusión para que los usuarios puedan conocer del servicio. En ese orden de ideas, (Lucano Maguiña & Peralta Paico, 2020) propone que el servicio de Alerta Registral sea vinculado a otro tal como el de “consulta de propiedad” a fin de que sea más conocido por los usuarios. Cabe resaltar que, en el ámbito normativo tenemos que mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10 de febrero del 2022, se estableció que el servicio de Alerta Registral brinda una notificación al usuario respecto de la solicitud de una publicidad la cual solo se encuentra habilitada al registro de predios. Finalmente, (Abad Alacote, 2018) considera que resulta necesario reducir o establecer a costo cero los gastos del servicio inmovilización de partida por cuanto dicha medida surgió ante la existencia de fraude inmobiliario, no resultando pertinente que aquellos que busquen la seguridad jurídica, se hagan cargo de dichos costos. Cabe resaltar que, en el ámbito normativo tenemos que mediante Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10 de febrero del 2022, el mecanismo de inmovilización temporal de partida registral se realiza con la intervención de un notario y que sirve para el bloqueo de la partida registral del inmueble del propietario por el tiempo límite de 10 años a fin de evitar la inscripción de un acto de transferencia y/o gravamen.

## CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### 4.1. Discusión

Respecto al objetivo general de determinar si la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el derecho a la intimidad de los usuarios, tenemos que por estar la sociedad bajo el contexto de la pandemia del COVID 19 cuyos protocolos son, entre otros, mantener la distancia con otras personas, se ha promovido que el uso de la información se realice de manera digitalizada, donde la Sunarp también ha formado parte de esta nueva tendencia, la cual la visualizamos en la expedición de la publicidad registral que, en casi todos los casos, son solicitadas y expedidas de manera virtual mediante la plataforma del Servicio de Publicidad Registral en Línea o el aplicativo App Sunarp. En ese sentido, para acceder a la publicidad registral en línea, ya sea de manera simple o certificada, solo es necesario realizar el abono de las tasas registrales, asimismo, dicha publicidad es expedida por un registrador público, certificador, abogado certificador o agente automatizado; cabe resaltar que, según los resultados de la entrevista, se puede vulnerar la intimidad de la persona en los casos que la publicidad registral es expedida por un certificador que no es abogado debido a que no podría conocer exactamente en qué solicitudes se vulneraría el derecho a la intimidad, sobre todo respecto del registro de personas naturales, que es uno de los registros como su nombre lo dice ligados a la persona y de acuerdo con la respuesta de algunos de los entrevistados en su mayoría no han denegado solicitudes, lo que demuestra este problema. En ese orden de ideas, tenemos que, bajo la Ley de Protección de Datos personales, toda información sensible de la persona está protegido y no debe ser puesto a conocimiento de terceros conforme con (Balcázar Olivos & Cabrera Cabrera, 2017), pero acuerdo con (Juárez, 2022) ¿cuál sería esta información sensible?. Ahora bien, en el Exp. N° 0831-2010-PHD/TC emitida por el Tribunal Constitucional del Perú, se señaló que, mediante el secreto bancario y la reserva tributaria, se busca preservar la vida privada de los ciudadanos en el sentido que las cifras dinerarias que se

ostenta pueden no solo poner en riesgo su derecho de intimidad sino también su seguridad o su integridad. En ese sentido, dicha sentencia del Tribunal Constitucional se puede aplicar de manera analógica a la emisión de la publicidad registral en línea por cuanto la información de una persona respecto la cantidad de bienes, empresas, vehículos, entre otros, vulnera su derecho de intimidad y puede poner en peligro su seguridad por cuanto está sujeto a estafas, tráfico de terrenos y demás actividades ilícitas del tráfico patrimonial.

Por otra parte, respecto al objetivo específico de determinar la importancia de la acreditación del legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú, se puede señalar que de los autores citados en la presente, así como de las respuestas de la entrevistas, algunos registradores y certificadores coinciden en que debe de acreditarse un legítimo interés al momento de expedir la publicidad registral siendo que la misma puede ser solicitada por un tercero no legitimado mediante la web lo que acarrea problemas en su esfera personal además de que el problema radica en que muchos certificadores que otorgan la publicidad registral no son abogados, por lo que por desconocimiento pueden otorgar la publicidad registral a quien no corresponde o no esté legitimado como es en el caso cuando se solicita publicidad registral en el registro de personas naturales, pero a su vez, indican que el fin primordial de los Registros Públicos es ser Público, es decir, que los actos y derechos sean conocibles para terceros a fin de otorgar seguridad jurídica, y el usuario que no desee que su información sea vulnerada no debería de inscribir sus actos y/o derechos, pero a su vez no podría ser una solución puesto que tanto entidades públicas como privadas requieren que estos derechos o actos estén inscritos, por lo que obligatoriamente deben de inscribirse para poder acreditarse frente a terceros, ya que al no inscribirse estos actos y/o derechos, los Registros Públicos no estaría brindando seguridad jurídica de acuerdo a su fin, lo que es una discrepancia; así mismo, el actual presidente del Tribunal Registral y a quien hemos citado en la presente (Tarrillo Monteza, 2013) considera que debe realizarse una

modificación al reglamento de publicidad registral y el formato de solicitud de publicidad registral a fin de que el usuario consigne el interés legítimo de su solicitud, tal y como sucede en la legislación argentina y española en la cual de acuerdo a sus respectivas normativas, debe de señalarse el listado de personas naturales o jurídicas legitimadas para solicitar dicha publicidad. Por otra parte, el acreditar un legítimo interés y fin lícito para su expedición en las solicitudes y que esta sea revisada como refiere (Juárez, 2022) se necesitaría contratar más personal que verifique la autenticidad del fin, y acarrearía una lentitud en la expedición de la misma, sin embargo, consideramos que dependería de la organización misma puesto hay muchos certificadores que también son asistentes registrales, por lo tanto, deberían de desempeñar una sola función a fin de brindar una correcta expedición de la publicidad.

Finalmente, respecto al objetivo específico de determinar si la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú, se puede discutir que la mayoría de entrevistados concluye que el servicio de alerta registral es un servicio efectivo puesto que notifica al usuario cuando inscriben un acto respecto del registro de propiedad inmueble y también notifica cuando solicitan publicidad registral, pero esta alerta de publicidad registral no está habilitada para los otros registros, por lo que sería importante habilitarla, ya que ha sido beneficioso este servicio de alerta en el caso de predios el que los usuarios hayan podido conocer a tiempo cuando se presenta un trámite respecto de su partida y les ha dado la oportunidad de oponerse al trámite de conformidad con la Ley 30313, así como al ser un predio un bien patrimonial, el usuario busca protegerlo a toda costa; es así que cuando solicitan publicidad se les ha alertado y en su oportunidad han podido conocer quien es la persona que ha solicitado dicha publicidad registral a fin de tomar sus debidas precauciones, por lo cual, es importante que se extienda a los demás registros. Asimismo, los Registros Públicos debería de hacerle mayor publicidad a este servicio por cuanto conforme a lo indicado por (Cotrina Oliva,

2018) e (Hidalgo Gonzales, Portocarrero Linares, & Quiroz Tolentino, 2018), este servicio no es muy conocido por los usuarios. Por otra parte, respecto de la inmovilización temporal de partida registral, es un servicio voluntario que, mediante escritura pública, se bloquea la partida para evitar la inscripción de actos de transferencia y/o gravamen en el registro de predios, el cual debería de extenderse también a los demás registros, siendo que, de acuerdo a la Resolución que lo aprueba solo está disponible para el registro de predios. En ese sentido, la discusión viene en que este servicio al requerir de Notario implica un costo, al que muchos usuarios por motivos económicos no pueden acceder, siendo que este sea un obstáculo para su inscripción, así mismo se discute que y de acuerdo con la experiencia de los entrevistados no se debería de extender este servicio a la publicidad registral puesto que vulneraría el fin de los Registros Públicos, así como, otros entrevistados refieren que si se debería de bloquear en casos en que efectivamente se demuestre la vulneración al derecho, pero esta demostración ¿cómo sería?, pudiendo determinarse que podría ser a través de un proceso judicial en donde efectivamente se demuestre la vulneración a este derecho.

## **4.2. Conclusiones**

### **Primero:**

La emisión de la publicidad registral en línea es beneficiosa por cuanto brinda celeridad en los trámites, sin embargo, deben de mejorarse los filtros con los que actualmente cuenta el sistema debido a que muchos certificadores que expiden la publicidad registral no son abogados, por lo tanto se tiende a aumentar el margen de error para los casos donde se expide publicidad que vulneran el derecho a la intimidad de la persona, lo que genera cierta intranquilidad a los usuarios por la información sensible que contiene y que acarrea en su seguridad e integridad, por lo cual, el Estado debe tomar medidas para proteger al usuario en concordancia con el régimen jurídico de protección de datos.

### **Segundo:**

La normativa registral establece los límites o restricciones para la expedición de la publicidad registral en el caso del registro personal, sin embargo, no existen restricciones para los otros registros, aun así este tipo de publicidad registral del registro personal al contar los Registros Públicos con certificadores que muchas veces no son abogados se cometen errores en su expedición, por lo tanto, será necesario una mayor organización en la entidad. Así mismo, al permitir el servicio en línea que la publicidad registral sea solicitada por un tercero no legitimado mediante la web acarrea problemas en su esfera personal, por lo que, a fin de establecer tranquilidad y seguridad jurídica de los usuarios debe quedar en constancia una argumentación del motivo por la cual se solicita la publicidad registral como un ítem adicional a la solicitud de publicidad registral, lo cual se debería de implementar en las solicitudes de publicidad registral por lo que deberá de modificarse el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

**Tercero:**

El servicio de Alerta Registral es un servicio que está teniendo un impacto positivo en la población por cuanto alerta de títulos y publicidad solicitada respecto del predio afiliado, además que es una afiliación gratuita y sencilla, accesible para todo el público en general, sin embargo, existe el riesgo de que terceros se afilien a la alerta con una partida que no es de su titularidad, es decir no son titulares del derecho o acto, lo que genera un peligro que un tercero, así mismo, debería de extenderse este servicio de alerta de publicidad registral a todos los registros, por cuanto el registro de predios es el único que cuenta con dicho beneficio. Por otra parte, respecto a la inmovilización temporal de partida registral, este tipo de servicio debería de tener mayor accesibilidad al usuario por cuanto al inscribirse mediante escritura pública genera un gasto económico a lo que muchos usuarios no pueden acceder, por lo tanto, su implementación debería de hacerse por solicitud del usuario con firma certificada por notario o fedatario de Sunarp, y la cual estará sujeta a evaluación por parte del funcionario y/o servidor

de Sunarp, así mismo debería de extenderse a los demás registros por cuanto solo está implementado para el registro de predios, sin embargo, no debería de extenderse al servicio de publicidad registral por cuanto el fin de los Registros es publicitar actos y/o contratos.



## REFERENCIAS

- Abad Alacote, M. A. (2018). *Análisis de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral en virtud de la Directiva N°008-2013-SUNARP-SN*. [Trabajo académico de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13942>
- Acosta Mendoza, O. (2021). *Alcances jurídicos del derecho a la protección de datos personales y su colisión con el derecho a la intimidad, en la sentencia del Tribunal Constitucional en los años 2015 al 2017*. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa]. Repositorio Institucional de la UNSA. <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/20.500.12773/13915>
- Ahumada, D. E. (1998). Apuntes sobre publicidad registral (Especialmente sobre el acceso a la publicidad). *Revista Notarial*, 89-129.
- Angles Yanqui, G. H. (2020). Tiktok: The Inefficiency Of The Right To Privacy In The Digital Age In Times Of Covid -19 And The "Famous" Right To Be Forgotten In Peru. *Revista de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno*, 5, 194-204. Archivo Digital. [https://bibliotecaupn.elogim.com/auth-meta/login.php?url=https://scopus.bibliotecaupn.elogim.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85119480953&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=Derecho+Al+Olvido&sid=20b22d8fe52571b25dd697e23190f3c8&sot=b&sdt=b&sl=32&s=TITLE-ABS-KEY\(Derecho+Al+Olvido\)&relpos=6&citeCnt=0&sea](https://bibliotecaupn.elogim.com/auth-meta/login.php?url=https://scopus.bibliotecaupn.elogim.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85119480953&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=Derecho+Al+Olvido&sid=20b22d8fe52571b25dd697e23190f3c8&sot=b&sdt=b&sl=32&s=TITLE-ABS-KEY(Derecho+Al+Olvido)&relpos=6&citeCnt=0&sea)
- Arboleda Ramírez, P. B., & Aristizábal, J. F. (2019). La ponderación entre el principio a la intimidad y el principio a la libertad de información: aplicación del método de medición objetiva. *Rev. Fac. Derecho Cienc. Polit. - Univ. Pontif. Bolívar*, 49(130).

<https://doi.org/10.18566/rfdcp.v49n130.a02>

- Arellano López, C. A. (2020). El derecho de protección de datos personales. *Biolex*, 12(23), 163–174. <https://doi.org/10.36796/biolex.v0i23.194>
- Arias, F.G. (2006). *El proyecto de investigación: Introducción a la investigación científica*. (5ta ed.). Sello Editorial Episteme C.A.
- Balcázar Olivos, S. G., & Cabrera Cabrera, X. (2017). El derecho a la intimidad y su tratamiento frente al derecho de la publicidad registral en la Sunarp Chiclayo, período 2016. *Rev. Epistemia* 2017, 1(2), 1-10. Archivo Digital. <https://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/657/579>
- Boulangger Baltodano, J. J. (2017). *La publicidad registral y su afectación al derecho a la intimidad en Chimbote – 2016*. [Tesis de Título Universitario, Universidad Cesar Vallejo]. Archivo Digital. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/16578>
- Bustamante Valqui, M. C. (2019). *La publicidad registral y el derecho a la intimidad en los divorcios por causal inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Chachapoyas, periodo 2015 – 2016*. [Tesis de Título Universitario, Universidad Nacional Toribio Rodríguez]. Archivo Digital. <https://repositorio.untrm.edu.pe/handle/20.500.14077/1775>
- Cotrina Oliva, J. D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 – 2018*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Autónoma del Perú]. Archivo Digital. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/612>
- Domínguez Guillén, M. C., & Pérez Fernández, C. (2018). Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, 288. Archivo Digital. [https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com/#!/search/date:2016-07-01..+content\\_type:4/publicidad+registral/WW/vid/796239217](https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com/#!/search/date:2016-07-01..+content_type:4/publicidad+registral/WW/vid/796239217)

Exp. N° 0831-2010-PHD/TC , 0831-2010-PHD/TC (2011, 18 de marzo). Tribunal  
Constitucional. (Mesías Ramirez, B.C & Calle, H.)

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/00831-2010-HD.html>

Hernández- Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). Metodología de la investigación.  
Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. (6ta edición). Sello Editorial Mc Graw Hill  
Educación.

Hidalgo Gonzales, I. I., Portocarrero Linares, R. E., & Quiroz Tolentino, V. Y. (2018). *El  
sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313  
en la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa en el periodo 2015-2017*. [Tesis de Título  
Profesional, Universidad Nacional de Ucayali].

<http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/4082>

Huamán Chang, R. E. (2018). *La vulneración del derecho a la intimidad en el principio de  
publicidad registral*. [Tesis de Título Universitario, Universidad Peruana del Centro].

<https://repositorio.upecen.edu.pe/bitstream/handle/UPECEN/145/La%20vulneraci%F3n%20del%20derecho%20a%20la%20intimidad%20en%20el%20principio%20de%20publicidad%20registral.pdf;jsessionid=96102141D1C9303A4CCA94483E90A908?sequence=1>

López Estrada, R., & Deslauriers, J.P. (2011). La entrevista cualitativa como técnica para la  
investigación en Trabajo Social. *Margen: revista de trabajo social y ciencias sociales*,  
1-19. Archivo Digital. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3756178>

Lucano Maguiña, A. O., & Peralta Paico, H. H. (2020). *Behavioural Insights en mensajes  
móviles para el aplicativo Alerta Registral de la SUNARP*. [Tesis de Maestría,  
Pontificia Universidad Católica del Perú]. Archivo Digital.

<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/17788>

Ojeda Paravicino, Y. S. (2017). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral n° IX– Sede Lima. Año 2016.* [Tesis de Maestría, Universidad Inca Garcilazo de la Vega].  
[http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1238/T\\_MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL\\_43914234\\_OJEDA\\_P\\_ARAVICINO\\_YENIFFER%20STEFANI.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1238/T_MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL_43914234_OJEDA_P_ARAVICINO_YENIFFER%20STEFANI.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a expedir de una certificación registral indicando el domicilio del titular registral por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6. (2020, 3 de junio). Ministerio de Justicia. (Puente Santiago, S.)  
[https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com//#/search/date:2016-07-01..+content\\_type:4/publicidad+registral/p2/WW/vid/861992181](https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com//#/search/date:2016-07-01..+content_type:4/publicidad+registral/p2/WW/vid/861992181)

Ramos Nuñez, C. (2007). *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento.* Sello Editorial Grupo Editorial Lex & Iuris S.A.C.

Revenga, M. (2020). The pandemic and the right to privacy. *Revista Catalana de Derecho Public* 2020 (Edición especial), 125-136.  
<https://scopus.bibliotecaupn.elogim.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85097033073&origin=resultlist&sort=plf-f&src=s&st1=La+pandemia+y+el+derecho+a+la+intimidad&sid=e2bc267696f148062498f83a0ec2a2b9&sot=b&sdt=b&sl=54&s=TITLE-ABS-KEY%28La+pandemia+y+el+dere>

Rizo Maradiaga, J. (2015). *Técnicas de Investigación Documental.* Managua: Sello Editorial de la Facultad Regional Multidisciplinaria De Matagalpa.

<http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/12168>

Tarrillo Monteza (2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad*. [Tesis de Maestría,  
Pontificia Universidad Católica del Perú].

[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5003/TARRILLO  
MONTEZA DANIEL PUBLICIDAD REGISTRAL..pdf?sequence=1&isAllowed=  
y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5003/TARRILLO_MONTEZA_DANIEL_PUBLICIDAD_REGISTRAL..pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Villalba Fiallos, A. (2017). Reflexiones jurídicas sobre la protección de datos y el derecho a la  
intimidad en la autodeterminación informativa. *Revista de Derecho*, 27, 23-42.

[https://www.proquest.bibliotecaupn.elogim.com/scholarly-journals/reflexiones-  
jurídicas-sobre-la-protección-de/docview/2023957383/se-2.](https://www.proquest.bibliotecaupn.elogim.com/scholarly-journals/reflexiones-jurídicas-sobre-la-protección-de/docview/2023957383/se-2)

## ANEXOS

### Anexo 1. Matriz de Consistencia

**Título:** “El derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en los Registros Públicos en el Perú”

<b>Matriz de Consistencia</b>				
<b>Título</b>	<b>Situación Problemática</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Categorías</b>	<b>Metodología</b>
“El derecho a la intimidad del usuario en la emisión de la Publicidad registral en línea en los Registros Públicos del Perú”	<p><b><u>Problema General:</u></b></p> <p>- ¿De qué forma la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el derecho a la intimidad de los usuarios?</p>	<p><b><u>Objetivo General:</u></b></p> <p>- Determinar si la Publicidad Registral en línea que emiten los Registros Públicos del Perú vulnera el derecho a la intimidad del usuario.</p>	<p>Publicidad Registral en Línea</p> <p>Derecho a la Intimidad</p>	<p><b><u>Enfoque:</u></b></p> <p>Cualitativo</p> <p><b><u>Método:</u></b></p> <p>Inductivo</p> <p><b><u>Técnicas:</u></b></p> <p>- La entrevista, -Análisis documental.</p>

	<p><b><u>Problemas Específicos:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ¿Por qué es importante acreditar un legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú?</li> <li>- ¿De qué forma la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú?</li> </ul>	<p><b><u>Objetivos Específicos:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar la importancia de la acreditación del legítimo interés al momento de solicitar la Publicidad Registral en línea en los Registros Públicos del Perú.</li> <li>- Determinar si la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partida Registral protege al usuario ante la divulgación de sus bienes y actos registrados en los Registros Públicos del Perú.</li> </ul>	<p>Legítimo Interés</p> <p>Alerta Registral</p> <p>Inmovilización Temporal de Partida Registral</p>	<p><b><u>Instrumentos:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Guía de entrevista.</li> <li>-Ficha de análisis documental</li> </ul> <p><b><u>Unidad de Análisis:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ocho entrevistas</li> </ul>
--	---	--	---	---

## Anexo 2. Guía de entrevista

Categoría	Pregunta
Publicidad Registral en Línea	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?</li> <li>2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique.</li> <li>3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos?</li> </ol>
Derecho a la Intimidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique.</li> <li>5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.</li> </ol>



<p>Legítimo interés</p>	<p><b>6.</b> ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?</p> <p><b>7.</b> ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?</p>
<p>Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral</p>	<p><b>8.</b> ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique.</p> <p><b>9.</b> ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.</p>

**Anexo 3. Ficha de análisis documental de autores nacionales.**

Categoría	Fuente Documental	Análisis
Derecho a la Intimidad. Publicidad registral en Línea	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="593 387 1682 571">1. Balcázar Olivos, S. G., &amp; Cabrera Cabrera, X. (2017). El derecho a la intimidad y su tratamiento frente al derecho de la publicidad registral en la Sunarp Chiclayo, periodo 2016.</li> <li data-bbox="593 608 1682 791">2. Boulangger Baltodano, J. J. (2017). La publicidad registral y su afectación al derecho a la intimidad en Chimbote - 2016 [Tesis de Título Universitario, Universidad Cesar Vallejo].</li> <li data-bbox="593 828 1682 1011">3. Huamán Chang, R. E. (2018). La vulneración del derecho a la intimidad en el principio de publicidad registral [Tesis de Título Universitario, Universidad Peruana del Centro].</li> <li data-bbox="593 1048 1682 1305">4. Ojeda Paravicino, Y. S. (2017). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral N° IX– Sede Lima. Año 2016 [Tesis de Maestría, Universidad Inca Garcilazo de la Vega].</li> </ol>	Se realiza el análisis personal del párrafo e idea principal del autor con nuestras propias palabras.

	<p>5. Tarrillo Monteza, D. E. (2013). Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad [Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú].</p> <p>6. Angles Yanqui, G. H. (2020). La ineficacia del derecho a la privacidad en la era digital en tiempos de Covid -19 y el “famoso” derecho al olvido en Perú.</p> <p>7. Acosta Mendoza, O. (2021). Alcances jurídicos del derecho a la protección de datos personales y su colisión con el derecho a la intimidad, en las sentencias del Tribunal Constitucional en los años 2015 al 2017 [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa].</p>	
Alerta Registral	<p>8. Cotrina Oliva, J. D. (2018). La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 – 2018 [Tesis de Título Profesional, Universidad Autónoma del Perú].</p> <p>9. Hidalgo Gonzales, I. I., Portocarrero Linares, R. E., &amp; Quiroz Tolentino, V. Y. (2018). El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa en el periodo 2015-2017 [Tesis de Título Profesional, Universidad Nacional de Ucayali].</p> <p>10. Lucano Maguiña, A. O., &amp; Peralta Paico, H. H. (2020). Behavioural Insights en</p>	

	mensajes móviles para el aplicativo Alerta Registral de la SUNARP [Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú].	
Inmovilización Temporal de Partida Registral	11. Abad Alacote, M. A. (2018). Análisis de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral en virtud de la Directiva N°008-2013-SUNARP-SN [Trabajo académico de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú].	

**Anexo 4. Ficha de análisis documental de autores internacionales.**

<b>Categoría</b>	<b>Fuente Documental</b>	<b>Análisis</b>
Derecho a la Intimidad	1. Arboleda, P. & Aristizábal, J. (2019). La ponderación entre el principio a la intimidad y el principio a la libertad de información: aplicación del método de medición objetiva. Colombia.  2. Arellano, L. (2020). El derecho de protección de datos personales. México.  3. Revenga, M. (2020). La pandemia y el derecho a la intimidad. España.	Se realiza el análisis personal del párrafo e idea principal del autor con nuestras propias palabras.  .
Publicidad Registral en línea	4. Ahumada, D. E. (2018). Apuntes sobre publicidad registral (Especialmente sobre el acceso a la publicidad). Argentina.	

### Anexo 5. Ficha de análisis documental de normativas

Categoría	Fuente Normativa	Análisis
Derecho a la Intimidad	1. Constitución Política del Perú.	Se realiza el análisis personal del párrafo e idea principal de la fuente normativa con nuestras propias palabras.
Publicidad Registral en Línea	2. Reglamento del Servicio de Publicidad Registral 3. Reglamento General de los Registros Públicos.	
Alerta Registral	4. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP/SN.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Inmovilización Temporal de Partida Registral</li> </ul>	5. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP/SN.	

### Anexo 6. Ficha de análisis documental de Jurisprudencia y Resoluciones

Categoría	Fuente Documental	Análisis
<p>Derecho a la Intimidad</p> <p>Publicidad Registral en Línea</p>	<p><b>Sentencia del Tribunal Constitucional</b></p> <p>1. Exp. N° 0831-2010-PHD/TC-Lima-Carlos Alberto Fonseca Sarmiento.</p> <p><b>Caso Internacional</b></p> <p>2. Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a expedir de una certificación registral indicando el domicilio del titular registral por el registrador de la propiedad de Sevilla. Madrid-España.</p>	<p>Se realiza el análisis personal del párrafo e idea principal del caso con nuestras propias palabras.</p>

## Anexo 7. Solicitud de Criterio de Validación

Lima, 24 de septiembre del 2022

**SOLICITO:** Validación de instrumento para la entrevista.

Dra. Danissa Margarita Guillen Paredes

**Presente. -**

De nuestra consideración:

Fiorella Milagros Giraldo Gonzáles, identificada con DNI N° 76621937, Código de estudiante N00086340 y Robert Alexander Díaz Limo, identificado con DNI N°71914424, Código de estudiante N00075665, bachilleres de la especialidad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada del Norte, a usted con el debido respeto nos presentamos y manifestamos:

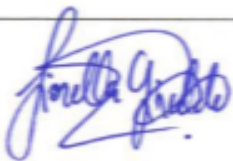
Que, siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que estoy elaborando titulada: *“El derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea en los Registros Públicos en el Perú”*, solicito a Ud. la validación de instrumento para la entrevista, para lo cual adjunto los siguientes documentos:

- Matriz de Consistencia
- Instrumento: Guía de entrevista
- Formato Validación de Instrumento de investigación – Guía de entrevista

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestros sentimientos de estima y consideración de personal, quedamos de usted muy agradecidos por la atención prestada.

Atentamente.

---



---

Fiorella Milagros Giraldo Gonzáles

---



---

Robert Alexander Díaz Limo



## Anexo 8. Formato de validación de instrumento de investigación-guía de entrevista

### FORMATO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN – GUÍA DE ENTREVISTA

#### I. DATOS GENERALES DE LA TESIS:

1.1. Tema: “El derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en los Registros Públicos en el Perú”

1.2. Autores del instrumento: Diaz Limo, Robert Alexander.

Giraldo Gonzáles, Fiorella Milagros.

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

#### II. DATOS GENERALES DEL VALIDADOR:

2.1. Apellidos y nombres: *Guillen Paredes Danissa Margarete*

2.2. DNI: *42518650*

2.3. Nivel académico: *Doctor en Derecho*

2.4. Cargo e institución donde labora: *Smarp.*

#### III. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

Indique su grado de acuerdo frente a las siguientes afirmaciones: (1 = muy en desacuerdo; 2 = en desacuerdo; 3 =ni acuerdo ni desacuerdo; 4 = de acuerdo; 5 = muy de acuerdo)	Grado de acuerdo				
	1	2	3	4	5
<b>CLARIDAD</b> Las preguntas se comprenden con facilidad.					X
<b>ADECUACION</b> Las preguntas están adecuadamente formuladas para los destinatarios que vamos a encuestar.					X
<b>ORGANIZACIÓN</b> Las opciones de respuesta se presentan con un orden lógico.					X
<b>INTENCIONALIDAD</b> Las preguntas recogen información relevante para la presente investigación.					X
<b>PROBABILIDAD</b> Las preguntas permiten obtener información relevante para responder el problema general.					X

Las preguntas permiten obtener información relevante para responder los problemas específicos.					
<b>OBJETIVIDAD</b> Las preguntas permiten lograr el objetivo general. Las preguntas permiten lograr los objetivos específicos.					X
<b>CORRELACION</b> Las preguntas se encuentran debidamente agrupadas de acuerdo a las categorías de la matriz de consistencia.					X
<b>PRECISION</b> Las preguntas son precisas y guardan relación con el tema.					X
<b>COHERENCIA</b> Las preguntas son coherentes y guardan congruencia entre sí.					X
<b>ORIENTACION</b> Las preguntas se encuentran orientadas en tiempo y espacio.					X

Recomendaciones.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**IV. VALORACION:**

PROMEDIO	GRADO	MARCAR DONDE CORRESPONDE
10-19	INACEPTABLE	
20-40	MINIMAMENTE ACEPTABLE	
41-50	ACEPTABLE	X

Nombre: *Danielle Margerita Guillen Porras*

Firma: *[Firma manuscrita]*

## **Anexo 9. Entrevistas realizadas a los expertos**

### **“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL PERÚ”**

**Fecha:** 08/10/2022.

**Hora:**12:30 pm

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado:** Carlos Azparrent Vargas.
- **Edad:** 55
- **Estado civil:** Soltero
- **Nivel Educativo:** Superior Completa
- **Profesión:** Abogado
- **Distrito de residencia:** Santiago de Surco
- **Lugar de trabajo:** SUNARP Zona Registral N° IX
- **Años de experiencia:** 27 años

#### **Publicidad Registral**

1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?

La publicidad registral se expide en forma presencial y virtual, en ambos casos la información se encuentra informatizada, la información se da por solicitud en forma presencial y la otra solicitándose en forma virtual sin necesidad de

acudir a las oficinas registrales en ambos casos se expide de manera general a  
quién lo solicite.

2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en  
línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique.

La publicidad registral en línea no veo que pueda traer consecuencia alguna,  
por cuanto se tiene entendido que tanto a nivel normativo como a nivel de  
informática se han establecido los filtros de seguridad sobre todos los casos  
que están permitidos expedir la publicidad y en los que no es posible.

3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad  
registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP  
y esté a disposición de todos los ciudadanos?

Que se expida en línea facilita muchas cosas, que uno no se desplace a las  
Oficinas registrales, se ahorre costos como el de transporte, la pérdida de  
tiempo por esos desplazamientos, se efectuó el trámite desde el domicilio, la  
información que brinda el Registro es pública y si se han adoptado todas las  
medidas de seguridad para que la publicidad registral no sea susceptible de  
alterarse es un gran avance, máxime si en una situación de pandemia como la  
que se vive ha dado solución a situaciones o restricciones que se dieron para  
efectuar los trámites en forma presencial.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a  
la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea?  
Explique.

Los Registros Públicos es una entidad oficial del Estado por lo que es un Registro jurídico, no es un Registro Administrativo, por lo que mientras la publicidad registral sea emitida por operadores jurídicos como los Abogados certificadores, garantizarían que la información que se expide cumple con el análisis jurídico que permite su emisión, por lo que la vulneración del Derecho a la intimidad se vería reducida significativamente ello atendiendo a que siempre cabe en todos los casos la probabilidad de un margen de error, lo cuál se podría dar tal vez en los casos en los que los que intervienen son sólo certificadores, personal que no sean abogados, pero se debe tener en cuenta que los Sistemas de información han sido adecuados con la finalidad de brindar una publicidad dentro de lo legalmente permitido.

5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.

No, por cuánto el Registro es público, las inscripciones son facultativas el usuario decide si inscribe o no los actos de su interés salvo los casos que son obligatorios como el de la hipoteca, por lo que si el usuario decide efectuar la inscripción de los actos de su interés ellos serán objeto de publicidad para conocimiento de terceros, en su defecto tendría que optar por no inscribirlo, con el peligro que no estaría protegido por la seguridad jurídica que brinda el Registro.

Las restricciones o limitaciones las fija el Estado a través de la normativa que se dicte para dichos efectos, por lo que no podría el usuario establecer limitaciones de manera unilateral o para un caso particular como el suyo, las limitaciones o restricciones se fijan de manera general.

### **Legítimo interés**

6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?

Por principio registral la publicidad es pública por lo que cualquier persona puede pedir información de las Partidas, así como de los actos registrados, por lo que no es necesario acreditar legítimo interés, salvo en los casos en que se haya establecido restricciones, por ejemplo en el caso de Testamento no ampliados puede pedir la publicidad sólo el Testador debiendo acreditar quién es.

7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?

En mi experiencia sé que se ha denegado la publicidad en los casos de Testamentos que aún no han sido ampliados y son solicitados por personas distintas al Testador. La razón es que no se puede saber las disposiciones testamentarias antes del fallecimiento del Testador.

### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique.

Es un aviso, es importante el Servicio pero de ahí a que brinde una protección efectiva no, porque el procedimiento registral es No contencioso, por lo que si bien el usuario con dominio inscrito o con una inscripción a su favor recibe una notificación de un título presentado ello le permitirá tal vez presentar una hoja de trámite en la cual pueda expresar su objeción al título en trámite presentado, lo que podría hacer que el Registrador sea mucho más estricto y extremar la

calificación del título presentado, pero en el caso que este cumpla con todos los requisitos de Ley no podría negarse a inscribir el Título.

Asimismo la Alerta registral podría permitir al usuario de inmediato interponer alguna acción judicial que le permita detener o impedir se le cause algún daño a un derecho registrado.

9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.

Son situaciones diferentes, la inmovilización temporal son actos preventivos que pueden ejercer los titulares registrales, son actos inscribibles destinados a proteger la propiedad, en tanto la publicidad registral se ejerce sobre actos consumados, actos ya inscritos, la publicidad registral es pública no podría ser bloqueada es la naturaleza del Registro. Quien no quiere que se sepa sobre los actos jurídicos que celebra no debe acudir al Registro, los actos que celebre se mantendrían fuera del Registro, las transferencias o actos de cambio de situación civil por ejemplo no serían de conocimiento de terceros se mantendrían en el ámbito privado sin la protección jurídica que brinda el Registro, con todos los peligros que ello representa.



CARLOS DARIÓ AZPÚRUA VARGAS  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## “EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL PERÚ”

**Fecha:** 06/10/2022

**Hora:** 09:09 pm

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado:** Johan Walter Medina Diaz
- **Edad:** 39
- **Estado civil:** Soltero
- **Nivel Educativo:** Superior
- **Profesión:** Abogado
- **Distrito de residencia:** Los Olivos
- **Lugar de trabajo:** SUNARP
- **Años de experiencia:** 12

### **Publicidad Registral**

1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?

Se expide mediante la publicidad formal, es decir, mediante certificados compendiosos y no comprendidos. La opinión es positiva por cuanto la ciudadanía tiene fácil acceso a los contenidos registrales.



2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique.

Según el Tribunal Registral, no genera consecuencias negativas, porque está de por medio el derecho a la información de la sociedad.

3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos?

Es parte de la política institucional de la SUNARP, dar las mejores herramientas a la sociedad, a efectos de que pueda tener acceso a los contenidos registrales.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique.

No se vulnera el derecho a la intimidad, por cuanto existen normativas registrales para ciertos actos en el Registro Personal.

5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.

No corren peligro los bienes registrados de las personas cuando se otorga certificados de publicidad, en vista que la publicidad formal es para fines de conocimiento.

#### **Legítimo interés**

6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?

No debería acreditarse, porque el sistema registral tiene como una de sus finalidades, que la ciudadanía pueda acceder a los contenidos de las partidas registrales.

7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?

Cuando un usuario solicita un certificado literal de testamento, procedi a denegar dicha petición. El fundamento fue que el testador aún no había fallecido y por tanto, el testamento no podía ser público.

#### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique.

Hay que tener en cuenta que la Alerta Registral es una alarma que solamente notifica al titular registral que, en la partida registral de su propiedad, se presentó un título.

9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.

La Inmovilización Temporal es una herramienta que permite salvaguardar los bienes registrados de los ciudadanos, y la publicidad registral tiene como finalidad otorgar información de los asientos registrales; por tanto, no se debe bloquear la emisión de la publicidad registral al ser solo de estricto conocimiento a la sociedad.

—  
*Johan Walter Medina Diaz*  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
*Oficina Zonal Los Olivos*

**“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA  
PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL  
PERÚ”**

**Fecha: 09/10/2022**

**Hora: 18:00**

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado: Jorge Luis Solano Castillo**
- **Edad: 60**
- **Estado civil: casado**
- **Nivel Educativo: Superior**
- **Profesión: Abogado**
- **Distrito de residencia: La Molina**
- **Lugar de trabajo: Zona Registral N° IX Sede Lima**
- **Años de experiencia: 20**

**Publicidad Registral**

1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece? Presencial y no presencial. Beneficioso.
2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique. Seguridad Jurídica. El ámbito es patrimonial y no patrimonial.

3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos? Avance y modernización del sistema registral acordé con otros países. Se favorece a los terceros.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique. No sé vulnera el Derecho a la intimidad. Está refiere a temas como religión, política, vida íntima.
5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique. La existencia de la publicidad registral y del sistema registral es ser público, este es su naturaleza.

#### **Legítimo interés**


6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería? No.
7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos? La publicidad registral en mi experiencia no se deniega, salvó que no se aboné la tasa registral. Los casos exonerados lo regula la ley.

#### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique. Si. Ejemplo en alerta registral te indica que ingresa un título o solicitud de inscripción con

respecto a la partida de un bien inmueble o mueble. En cuanto a la inmovilización temporal de partida registral es la facultad del propietario o propietarios de a través del registro publicitar que no se a disponer o constituir derecho real en la respectiva partida registral.

9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique. La pregunta es interesante, sin embargo trabar la publicidad registral sería afectar el objeto del sistema registral

  
.....  
JORGE LUIS SOLANO CASTILLO  
REGISTRADOR PÚBLICO  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

**“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA  
PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL  
PERÚ”**

**Fecha: 07 de Octubre 2022**

**Hora: 21:00**

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado: Julio José Montenegro Ramos**
- **Edad: 52 años**
- **Estado civil: soltero**
- **Nivel Educativo: Superior**
- **Profesión: Abogado**
- **Distrito de residencia: Lima**
- **Lugar de trabajo: Zona Registral N° IX Sede Lima**
- **Años de experiencia: 27 años**

**Publicidad Registral**

1. **¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?**  
  
Se expide en merito a solicitudes físicas o por internet en línea. Son dos medios válidos para su atención
2. **¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique.**

Permite un eficiente acceso a la información registral, fortaleciendo la Presunción de Publicidad, en sentido que se presume que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones

3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos?

Permite un acceso a la publicidad de ciudadano directo a las bases de datos de la institución, evitando intermediarios, y un acceso de la información en tiempo real.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique.

Considerado que el registro no es constitutivo ni obligatorio, la persona que solicita una inscripción desea hacer público un acto o contrato o una situación jurídica, lo hace para aponerlos s el Registro a actos o contratos o situaciones jurídicas no registradas. Por naturaleza su propia la información del registro está destinada a ser publicitada.

5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.

No. Por las razones antes indicadas.

#### **Legítimo interés**

6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?

Creo que debería explicitarse y quedar constancia de la argumentación.

7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?

No he conocido un caso serio al respecto

#### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique.

Si está funcionando, muchos usuarios han podido enterarse oportunamente de operaciones fraudulentas. Hay casos incluso que han impedido se cometan errores en el trámite de inscripciones, alertando al Registro oportunamente

9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.

No, se desnaturaliza el Registro, las inscripciones tienen por finalidad la publicidad de los actos y contratos, o situaciones jurídicas que acceden al Registro

  
**Julio Jose Montenegro Ramon**  
**Registrador Público**  
**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**



**“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA  
PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL  
PERÚ”**

**Fecha: 08/10/2022**

**Hora: 5:00 pm**

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado: María Elena Juárez Trujillo**
- **Edad: 51**
- **Estado civil: soltera**
- **Nivel Educativo: superior**
- **Profesión: abogada**
- **Distrito de residencia: La Perla - Callao**
- **Lugar de trabajo: Zona Registral N° IX – Sede Lima**
- **Años de experiencia: 22 años**

**Publicidad Registral**

1. **¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?**

Actualmente en los Registros Públicos existe el Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL). Me parece bien que con los avances en la tecnología pueda brindarse este servicio on line y así evitar largas colas, que

los usuarios se movilicen hasta las oficinas constituyendo también un ahorro en tiempo y dinero. Es parte de la modernización.

**2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique.**

En realidad, las consecuencias deberían ser siempre positivas. Para acceder a este servicio, el usuario acepta los términos y condiciones, expresamente *“se obliga a emplear correctamente el servicio, abstenerse de utilizarlo con fines o efectos ilícitos (...) Tampoco podrá realizar actos lesivos de los derechos e intereses de terceros, o que, de cualquier forma, puedan dañar, inutilizar, sobrecargar o deteriorar los servicios...”*. El mal uso deberá ser siempre sancionado. Me parece que restringir el acceso a la información sería un poco complicado, cuáles serían los motivos o justificaciones, quién las evaluaría, determinar en qué casos procede, podría crearse o aducirse una razón falsa para su acceso, demandaría más tiempo y hasta más personal, en detrimento de la fluidez con que debe expedirse la publicidad registral.

**3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos?**

El Registro es público precisamente porque la entidad se encuentra adscrita al Ministerio de Justicia, pertenece al Estado, no es una entidad privada. Por tanto debe garantizar el libre acceso a la ciudadanía cumpliendo además su finalidad de brindar seguridad jurídica para las relaciones jurídicas entre particulares o de ser el caso, entre particulares y el Estado.

## Derecho a la Intimidad

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique.

La Constitución Política en su inciso 7 artículo 2 garantiza el Derecho a la Intimidad, este es un derecho subjetivo por el que se protege la esfera privada de la persona y su entorno familiar, información que no se quiere que sea de conocimiento público. Datos sensibles serían temas como salud, antecedentes penales, orientación sexual, convicciones políticas, filosóficas, religiosas. Existe también el secreto bancario, la reserva tributaria; pero en caso de Registros lo que se publicita son mayormente derechos patrimoniales

5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.

Yo creo que no, podría prestarse al ocultamiento de información precisamente para eludir obligaciones o responsabilidades. Esperar por ejemplo, que haya un proceso judicial para recién brindar la publicidad cuando es antes que se requiere acceder a la publicidad registral para iniciar un proceso. Probablemente a muchas personas no les parece bien que haya un libre acceso para saber cuántos inmuebles tiene; pero por Ley de Transparencia 27806 las entidades públicas deben garantizar el acceso a la información salvo razones de seguridad nacional o que se ponga en riesgo la vida y la salud de las personas .

### **Legítimo interés**

**6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?**

Téngase en cuenta que el inciso 2 del artículo 5 de nuestra Constitución Política señala que *“toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa, la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afecten la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.”*. De modo similar lo establece el artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos: *“sin expresión de causa”* y la excepción en el artículo 128: *“cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, esta solo podrá otorgarse cuando se acredite legítimo interés”*. Asimismo, el artículo II del Título Preliminar del citado Reglamento establece que *“La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de todas las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral.”* Por lo cual me parece que solicitar en forma general que se acredite un legítimo interés o indicar la finalidad, para obtener información del Registro, sería ir más allá de lo que establece la norma superior jerárquica.

**7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?**

Por experiencia propia, no he tenido conocimiento de que se haya denegado una solicitud de emisión de publicidad. Hay una Resolución del Tribunal de Transparencia N° 020301682020 del 30/07/2020 que dispuso se otorgue copias incluso de un título que estaba en trámite, habiéndose denegado su atención basándose en el tercer párrafo de la Ley de Transparencia (cuando la entidad no tiene o no puede producir la información solicitada) porque al ser un título en trámite no formaba parte aún del Archivo Registral. En caso del Registro de Testamentos, por ejemplo está prohibido la expedición de certificados de este registro mientras no se produzca el deceso del testador.

#### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. **¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique.**

Mediante el servicio de Alerta Registral (Alerta de Inscripción y Alerta de Publicidad) se permite conocer el estado de una partida, la existencia de títulos o solicitudes de atención de publicidad en trámite.

No constituye en sí, un mecanismo de oposición o impedimento de inscripción o atención de publicidad; pero sí es de gran ayuda porque permite conocer al titular registral cualquier movimiento en su partida, conocer qué trámite o inscripción se pretende realizar, pudiendo pedir en razón de ello, la exhibición del título en trámite y así adoptar anticipadamente las acciones necesarias para proteger sus bienes. Para la oposición al procedimiento registral en trámite tenemos la Ley 30313 para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos habiéndose incorporado en el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, la tacha sustantiva cuando se produzca el supuesto de

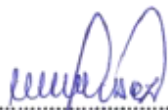
falsedad documentaria. Por lo cual, creo que el Servicio de Alerta Registral sí es una herramienta que coadyuva a una protección efectiva de la propiedad.

9. **¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.**

Por la Inmovilización Temporal de Partidas, se impide la inscripción de actos de disposición del propietario de un inmueble (basándose en la voluntad del usuario de no disponer del bien en el plazo establecido no mayor a 10 años y así evitar falsificaciones). No impide por ejemplo, la inscripción de una prescripción adquisitiva, una sucesión intestada, un embargo. Para la Inmovilización basta la declaración jurada del propietario, la escritura pública y el pago de derechos, extendiéndose un asiento en la partida.

No creo que se debería de bloquear la emisión de publicidad registral. Pero para un bloqueo de emisión de publicidad registral, que a nivel informático podría implementarse, el propietario tendría que acreditar que “esa información específica” que brinda el Registro afecta su intimidad personal o familiar, justificar la reserva o confidencialidad, en concordancia con el inciso 5 del artículo 14 del Código Civil relativo a Derechos de las Personas. No olvidemos el Derecho a la Información que la Constitución Política Peruana también garantiza. Surgen nuevamente las preguntas: ¿quién sería el funcionario o servidor público que “califique” dicha solicitud? ¿se extendería un asiento en la partida? ¿se pondría un mensaje informático de alerta intermitente en la partida? ¿no acarrearía problemas para los usuarios internos que debemos revisar y en algunos casos imprimir las partidas? ¿en qué casos si podría levantarse ese bloqueo? ¿por orden judicial, administrativa, arbitral? ¿sería inmediato ese

levantamiento para proceder a emitir la publicidad? ¿y luego de expedida la  
publicidad nuevamente bloquearla para que otra persona no tenga acceso? ¿sería  
un criterio para solicitar bloqueo de emisión de publicidad que un propietario  
tenga muchos inmuebles?. Lo que sí sería conveniente es que la  
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos establezca las  
disposiciones para una mejor aplicación del artículo 128 del Reglamento de los  
Registros Públicos.

  
.....  
MARÍA ELENA JUÁREZ TRUJILLO  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## “EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL PERÚ”

**Fecha:**

**Hora:**

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado: Oscar Huerta Ayala**
- **Edad: 45**
- **Estado civil: Casado**
- **Nivel Educativo: Superior**
- **Profesión: Abogado**
- **Distrito de residencia: Lince**
- **Lugar de trabajo: UNMSM- Zona Registral N° IX Sede Lima- PUCP-UTP**
- **Años de experiencia: 18**

### **Publicidad Registral**

1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?

De forma virtual y física. Se expide de manera rápida y eficaz dependiendo de la capacidad operativa del personal y la demanda de servicios.

2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique. Puede



afectar al derecho de intimidad, lo cual está contemplado en el Reglamento de Publicidad Registral

3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos?

Se brinda la publicidad registral previo pago de las tasas a través del SPRL y es positivo que mas personas puedan acceder al servicio, pero respetando las limitaciones contempladas en el Reglamento de Publicidad Registral y otras normas.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique. La publicidad en línea es atendida por abogados certificadores en caso de publicidad compendiosa, en dicho caso es el filtro necesario que evita que se pueda brindar publicidad que afecte al derecho de intimidad. Con respecto a los certificados literales, el sistema los bloquea y se examina si el solicitante está legitimado lo cual es realizado por un servidor especializado.
5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.

No es posible porque ha ingresado su información voluntariamente a los Registros Públicos, a lo cual todas las personas pueden acceder excepto a las limitaciones como el derecho a la intimidad y otros. Incluso el Reglamento de la Ley de Protección de Datos en su Art. 17 Numeral 7 señala que los Registros Públicos se considerará como una de las fuentes accesibles al público, con independencia de que el acceso requiera contraprestación.

### **Legítimo interés**

6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?

Eso es en el sistema alemán, pero en el cual tienen de publicidad incompleta, lo cual no debe ocurrir en el Perú, porque afectaría a la transparencia.

7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?

Divorcio por Causal, Adopción e Interdicción. Su base legal es el RGRP y el Reglamento de Publicidad Registral, su fundamento es la protección del derecho a la intimidad.

### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique.

Tiene por finalidad poner en conocimiento, nada más para que el usuario pueda si desea acceder al título en trámite y luego denunciar ante el notario, juez, o árbitro si fuera el caso, o funcionario, para que estos puedan oponerse conforme

a la Ley 30313. No brinda protección efectiva, es solo una parte de un sistema de protección con el apoyo de otras normas e instituciones.

9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.

En principio no, salvo que se afecte algún derecho de la persona, porque la publicidad registral es la piedra angular del sistema registral.



Oscar Huerta Ayala

Docente Universitario

**“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA  
PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL  
PERÚ”**

**Fecha: 13/10/2022**

**Hora: 19:40**

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado: Jesús Alfredo Almendrades Caqui**
- **Edad: 33**
- **Estado civil: Soltero**
- **Nivel Educativo: Superior-Magister en Derecho**
- **Profesión: Abogado**
- **Distrito de residencia: Huaral**
- **Lugar de trabajo: Zona Registral N° IX-Lima-Oficina Registral de Huaral**
- **Años de experiencia: 10 años**

**Publicidad Registral**

1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece? Se expide en soporte de papel y también por medios electrónicos como lo es a través del SPRL., me parece que las formas mencionadas son formas adecuadas de expedir la publicidad, sin embargo, con el avance de la tecnología ya ha ido quedando de lado la **publicidad expedida**
-

por soporte de papel, dejando solo en excepciones este tipo de expedición, lo cual permite al usuario evitar trámites engorrosos, facilitándole el acceso a la información.

2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique. Las consecuencias son positivas ya que permite acceder a la información pública sin demoras y de manera sencilla a través del SPRL, sin embargo, el no poder constatar en determinados casos que la persona que está solicitando sea efectivamente el que este legitimado a acceder a información protegida por el derecho a la intimidad es un problema que afecta al mencionado derecho.
3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos? En términos generales es algo muy bueno ya que ayuda a los usuarios a acceder rápidamente a la información solicitada evitando demoras innecesarias que se daban con anterioridad.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique. Se vulnera en la forma que la SUNARP no puede comprobar que la persona solicitante sea efectivamente el que este legitimado para acceder a la información.
  5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique. No, ya que vulneraría una de las finalidades principales de la Sunarp, la cual es publicitar
-

los actos y derechos que se inscriben, ya que el Registro se caracteriza por ser  
PUBLICO.

#### **Legítimo interés**

6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería? No, solo tiene que ser necesario cuando se solicita una información que está protegida por el derecho a la intimidad., para lo cual debería haber procedimientos para comprobar que la persona solicitante sea la legitimada, como podría ser una videollamada.
7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos? Un caso recurrente es cuando en la partida registral existen asientos sin firma, se deniega de acuerdo los fundamentos señalados en el reglamento de publicidad, otro caso es cuando se solicita información de manera presencial sobre derechos protegidos por el derecho a la intimidad.

#### **Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral**

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique. Si brinda una protección efectiva, ya que notifica con celeridad cuando se pretenden inscribir actos sobre las partidas registrales protegidas, lo cual permite al usuario hacer las averiguaciones correspondientes, el problema de la Alerta Registral es que no todos los usuarios conocen este servicio, por tanto, debería haber una mayor publicidad por parte de la Sunarp, para que más usuarios se afilien y protejan sus derechos inscritos.
-

9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique. No, ya que como se ha mencionado vulneraría unos de los fines principales del Registro, el cual es publicitar los actos y derechos que se inscriben.



.....  
JESUS ALFREDO ALMENDRADES CAQUI  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

---

**“EL DERECHO A LA INTIMIDAD DEL USUARIO EN LA EMISIÓN DE LA  
PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL  
PERÚ”**

**Fecha: 14/10/2022**

**Hora: 10:20**

La presente entrevista se realiza con el fin de conocer sus conocimientos y experiencia referente al presente tema de investigación como abogado y trabajador de los Registros Públicos, por lo que se le agradece de antemano su participación, a lo que deberá de responder a las siguientes preguntas de manera libre y que se muestran a continuación:

- **Entrevistado: Andrea Sonia Espinoza Carbajal**
- **Edad: 30**
- **Estado civil: Soltero**
- **Nivel Educativo: Superior-Magister en Derecho**
- **Profesión: Abogado**
- **Distrito de residencia: Huacho**
- **Lugar de trabajo: Zona Registral N° IX-Lima**
- **Años de experiencia: 5 años**

**Publicidad Registral**

1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece? Se expide en soporte de papel y también por medios electrónicos como lo es a través del SPRL disponible en la página web de la SUNARP.
  2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en
-



línea sea emitida al público en general sin restricciones? Explique.

Cualquier persona accede fácilmente a la información bienes muebles, inmuebles, personas jurídicas están registradas a favor de una persona, así como si registran poderes, testamentos, sucesiones intestadas, sustitución de régimen patrimonial o divorcio, poniendo en peligro su esfera personal (intimidad).

3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos? Ayuda a que los ciudadanos puedan acceder a la publicidad de sus actos y derechos registrados, este acceso brinda celeridad a los trámites, es rápido y sencillo, siendo que, así como lo es para el titular del acto/derecho también lo es para cualquier persona no legitimada.

#### **Derecho a la Intimidad**

4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique. No puede comprobar que la persona solicitante sea efectivamente el que este legitimado para acceder a la información, los Registros Públicos tienen que expedir la publicidad ya que es uno de sus fines principales.
5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique. No se podría aunque por experiencia propia, muchos usuarios no quisieran que su información sea revelada a cualquier persona, pero los registros son públicos y deben de expedir la publicidad registral, para ello el usuario hace el pago de una tasa registral.
-

### Legítimo interés

6. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería? Debería de abrirse un ítem adicional en la web a fin de la persona consigne brevemente el fin como podría ser para trámites notariales, trámites administrativos, a fin de que si el titular del acto o derecho solicita más adelante a UTI (Unidad de Tecnologías de la Información) por acceso a la información pública un listado y el motivo de quienes solicitan publicidad registral respecto de dicha partida solicitada pueda indicarse en la respuesta.
7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos?
- Cuando se solicita un certificado de interdicción, se ha denegado en caso el que lo solicita no participe dentro del acto.

### Alerta Registral e Inmovilización Temporal de Partida Registral

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique. Se ha comprobado que si notifica a los usuarios cuando se presenta algún título o publicidad respecto del bien inmueble, pero no está habilitado respecto a publicidad de los otros registros.
9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique. No se podría ya que el fin de los Registros es ser Público, por ende, se tendría que modificar su ley y reglamento.

---



ESPINOZA CARBANAL ANDREA SONIA  
Fiduciaria de la S. R. N.º IX - Sede Lima

### Anexo 10. Matriz de triangulación

Entrevistado	Experto 1	Experto 2	Experto 3	Experto 4	Experto 5	Experto 6	Experto 7	Experto 8	Convergencia	Divergencia	Interpretación
<b>Pregunta</b>	<b>Mg. Carlos Azparrent Vargas</b>	<b>Mg. Johan Walter Medina Diaz</b>	<b>Mg. Jorge Luis Solano Castillo</b>	<b>Mg. Julio José Montenegro Ramos</b>	<b>Mg. María Elena Juárez Trujillo</b>	<b>Mg. Oscar Huerta Ayala</b>	<b>Mg. Jesús Alfredo Almendrades Caqui</b>	<b>Mg. Andrea Sonia Espinoza Carbajal</b>			
1. ¿De qué forma se expide la publicidad registral en los Registros Públicos y qué opinión le merece?	La publicidad registral se expide en forma presencial y virtual, en ambos casos la información se encuentra informatizada, la información se da por solicitud en forma presencial y la otra solicitándose en forma virtual sin necesidad de acudir a las oficinas registrales, en ambos casos se expide de manera genera a quien lo solicite.	Se expide mediante la publicidad formal, es decir, mediante certificados compendiosos y no compendiosos. La opinión es positiva por cuanto la ciudadanía tiene fácil acceso a los contenidos registrales.	Presencial y no Beneficioso.	Se expide en mérito a las solicitudes físicas o por internet en línea. Son dos medios válidos para su atención.	Actualmente en los Registros Públicos existe el Servicio de Publicidad en Línea (SPR). Me parece bien que con los avances en la tecnología pueda brindarse este servicio on line y así evitar largas colas, que los usuarios se movilizan hasta las oficinas constituyendo también un ahorro en tiempo y dinero. Es parte de la modernización.	De forma virtual y física. Se expide de manera rápida y eficaz dependiendo de la capacidad operativa del personal y la demanda de servicios.	Se expide en soporte de papel y también por medios electrónicos como lo es a través del SPRL., me parece que las formas mencionadas son formas adecuadas de expedir la publicidad, sin embargo, con el avance de la tecnología ya ha ido quedando de lado la publicidad expedida por soporte de papel, dejando solo en excepciones este tipo de expedición, lo cual permite al usuario evitar trámites engorrosos, facilitándole el acceso a la información.	Se expide en soporte de papel y también por medios electrónicos como lo es a través del SPRL disponible en la página web de la SUNARP.	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que la publicidad registral se expide de manera presencial y electrónica, emitiéndose a consecuencia del avance tecnológico con mayor frecuencia de manera virtual (en línea) a través de la web de la SUNARP.	No hay discrepancias respecto a esta pregunta.	En razón a ello consideramos que es importante señalar que todos los entrevistados coinciden en la forma de expedición de la publicidad registral, concluyendo que es un servicio beneficioso para el usuario.
2. ¿Qué tipo de consecuencias trae que la emisión de la publicidad registral en línea sea emitida al	La publicidad registral en línea no veo que pueda traer alguna consecuencia negativa, porque está de por medio el derecho a la	Según el Tribunal Registral, no genera consecuencias negativas, porque está de por medio el derecho a la	Seguridad jurídica. El ámbito es patrimonial y no patrimonial.	Permite un eficiente acceso a la información registral, fortaleciendo la presunción de publicidad, en sentido que se	En realidad, las consecuencias deberían ser siempre positivas. Para acceder a este servicio, el usuario acepta los términos y condiciones, expresamente "se obliga a emplear correctamente el servicio, abstenerse de utilizarlo con fines o efectos ilícitos (...)	Puede afectar el derecho de intimidad, lo cual está contemplado en el Reglamento de Publicidad Registral.	Las consecuencias son positivas ya que permite acceder a la información pública sin demoras y de manera sencilla a través del SPRL, sin embargo, el no poder constatar en determinados casos que la persona que está	Cualquier persona accede fácilmente a la información bienes muebles, inmuebles, personas jurídicas están registradas a	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que la publicidad registral se publica a todo	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepa en que el usuario al acceder a la publicidad registral puede	En razón a ello consideramos que se reconocen los beneficios que trae consigo la publicidad registral en línea, así como los efectivos negativos al estar disponible al alcance

público en general sin restricciones ? Explique.	normativo como a nivel de informática se han establecido los filtros de seguridad sobre todos los casos que están permitidos expedir la publicidad y en los que no es posible.	información de la sociedad.		presume que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones.	Tampoco podrá realizar actos lesivos de los derechos e intereses de terceros, o que, de cualquier forma, puedan dañar, inutilizar, sobrecargar o deteriorar los servicios”. El mal uso deberá ser siempre sancionado. Me parece que restringir el acceso a la información sería un poco complicado, cuáles serían los motivos o justificaciones, quien las evaluaría, determinar en qué casos procede, podría crearse o aducirse una razón falsa para su acceso, demandaría más tiempo y hasta más personal, en detrimento de la fluidez con que debe expedirse la publicidad registral.		solicitando sea efectivamente el que este legitimado a acceder a información protegida por el derecho a la intimidad es un problema que afecta al mencionado derecho.	favor de una persona, así como si registran poderes, testamentos, sucesiones intestadas, sustitución de régimen patrimonial o divorcio, poniendo en peligro su esfera personal (intimidad).	quien lo solicite sin necesidad de expresar motivo o causa.	darle un uso determinado, el cual puede ser lícito o ilícito, pero que de acuerdo a un entrevistado el usuario al aceptar los términos y condiciones asegura que le dará un fin lícito, el cual a las finales no podremos comprobar.	de terceros que no sabremos que tipo de uso le darán a la información obtenida.
3. ¿Qué opinión le merece, debido a la actualidad que ahora la publicidad registral sea emitida en línea, es decir, mediante la página web de la SUNARP y esté a disposición de todos los ciudadanos?	Que se expida en línea facilita muchas cosas, que uno no se desplace a las oficinas registrales, se ahorre costos como el de transporte, la pérdida de tiempo por esos desplazamientos, se efectúe el trámite desde el domicilio, la información que rinda el registro es pública y si se han adoptado todas las	Es parte de la política institucional de la SUNARP, dar mejores herramientas a la sociedad, a efectos de que pueda tener acceso a los contenidos registrales.	Avance y modernización del sistema registral acorde con otros países. Se favorece a terceros.	Permite un acceso a la publicidad de ciudadano directo a las bases de datos de la institución evitando intermediarios y un acceso a la información en tiempo real.	El Registro es público precisamente porque la entidad se encuentra adscrita al Ministerio de Justicia, pertenece al Estado, no es una entidad privada. Por tanto, debe garantizar el libre acceso a la ciudadanía cumpliendo además su finalidad de brindar seguridad jurídica para las relaciones jurídicas entre particulares o de ser el caso entre particulares y el Estado.	Se brinda la publicidad previo pago de las tasas a través del SPRL y es positivo que más personas puedan acceder al servicio, pero respetando las limitaciones contempladas en el Reglamento de Publicidad Registral y otras normas	En términos generales es algo muy bueno ya que ayuda a los usuarios a acceder rápidamente a la información solicitada evitando demoras innecesarias que se daban con anterioridad.	Ayuda a que los ciudadanos puedan acceder a la publicidad de sus actos y derechos registrados, este acceso brinda celeridad a los trámites, es rápido y sencillo, siendo que, así como lo es para el titular del acto/derecho también lo es para cualquier persona no legitimada.	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que el servicio de publicidad registral en línea trae beneficios a los ciudadanos y que es parte del proceso de modernización.	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepa en la legitimidad de la persona que solicita la publicidad registral, restándole interés a si está legitimado o no.	En razón a ello consideramos que, es importante reconocer que quien solicite el servicio de publicidad registral debe de estar legitimado.

	medidas de seguridad para que la publicidad registral no sea susceptible de alterarse es un gran avance, máxime si en una situación de pandemia como la que se vive ha dado solución a situaciones que se dieron para efectúa los trámites en forma presencial.										
4. Siguiendo la secuencia de preguntas, ¿De qué forma se vulnera el Derecho a la Intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea? Explique.	Los registros públicos es una entidad oficial del estado por lo que es un registro jurídico, no es un registro administrativo, por lo que mientras la publicidad registral sea emitida por operadores jurídicos como los abogados certificadores, garantizarían que la información que se expide cumple con el	No se vulnera el derecho a la intimidad por cuanto existen normativas registrales para ciertos actos en el registro personal.	No se vulnera el derecho a la intimidad, esta refiere a temas como religión, política, vida íntima.	Considerado que el registro no es constitutivo obligatorio, la persona que solicita una inscripción desea hacer público un acto o contrato o una situación jurídica, lo hace para oponerlos al registro a actos o contratos o situaciones jurídicas no registradas. Por naturaleza propia la información del	La Constitución política en su inciso 7 artículo 2 garantiza el derecho a la intimidad, este es un derecho subjetivo por el que se protege a esfera privada de a persona y su entorno familiar, información que no se quiere que sea de conocimiento público. Datos sensibles serían temas como salud, antecedentes penales, orientación sexual, convicciones políticas, filosóficas, religiosa. Existe también el secreto bancario, la reserva tributaria, pero en caso de Registros lo que se publicita mayormente son derechos patrimoniales.	La publicidad en línea es atendida por abogados certificadores en caso de publicidad compendiosa, en dicho caso es el filtro necesario que evita que se pueda brindar publicidad que afecte el derecho de intimidad. Con respecto a los certificados literales, el sistema los bloquea y se examina si el solicitante está legitimado lo cual es realizado por un servidor especializado.	Se vulnera en la forma que la SUNARP no puede comprobar que la persona solicitante sea efectivamente el que este legitimado para acceder a la información.	No puede comprobar que la persona solicitante sea efectivamente el que este legitimado para acceder a la información, los Registros Públicos tienen que expedir la publicidad ya que es uno de sus fines principales.	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que al solicitar la publicidad registral no se puede verificar si el que la solicita está debidamente legitimado, coinciden en que el derecho a la intimidad protege la esfera personal de la persona pero no consideran que se vulnera dicho derecho,	Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepan en que si la información la emite un abogado certificador que conoce de la ley no se vulneraría dicho derecho.	En razón a ello consideramos que, la emisión de la publicidad registral ciertamente debería de ser expedida por un personal especializado y capacitado en el tema registral.

	<p>análisis jurídico que permite su emisión, por lo que la vulneración del derecho a la intimidad se vería reducido significativamente ello atendiendo a que siempre cabe en todos los casos la probabilidad de un margen de error, lo cual se podría dar tal vez en los que intervienen son solo certificadores personal que no sean abogados, pero se debe de tener en cuenta que los sistemas de información han sido adecuados con la finalidad de brindar una publicidad dentro de lo legalmente permitido.</p>			<p>registro está destinada a ser publicitada.</p>					<p>salvo excepciones.</p>		
<p>5. ¿Debería de ser elección del usuario que la información</p>	<p>No, por cuanto el registro es público, las inscripciones son facultativas el usuario</p>	<p>No corren peligro los bienes registrados de las personas cuando se</p>	<p>La existencia de la publicidad registral y del sistema registral es</p>	<p>No. Por las razones antes indicadas.</p>	<p>Yo creo que no, podría prestarse al ocultamiento de información precisamente para eludir obligaciones o responsabilidades. Esperar, por ejemplo, que haya un</p>	<p>No es posible porque ha ingresado su información voluntariamente a los Registros</p>	<p>No, ya que vulneraría una de las finalidades principales de la Sunarp, la cual es publicitar los actos y derechos que se inscriben, ya que el</p>	<p>No se podría, aunque por experiencia propia, muchos usuarios no quisieran que</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que el fin de los</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepan en que la</p>	<p>En razón a ello consideramos que el registro es público, pero se deben de efectuar excepciones cuando vulnera los</p>

de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL de la Sunarp? Explique.	decide si inscribe o no los actos de su interés salvo los casos que son obligatorios como el de la hipoteca, por lo que, si el usuario decide efectuar la inscripción de los actos de su interés, ellos serán objeto de publicidad para conocimiento de terceros, en su defecto tendría que optar por no inscribirlo, con el peligro que no estaría protegido por la seguridad jurídica que brinda el registro. Las restricciones o limitaciones las fija e estado a través de la normativa que se dicte para dichos efectos, por lo que no podría el usuario establecer.	otorga certificados de publicidad, en vista que la publicidad formal es para fines de conocimiento.	ser público, este es su naturaleza.		proceso judicial para recién brindar la publicidad cuando es antes que se requiere acceder a la publicidad registral para iniciar un proceso. Probablemente a muchas personas no les parece bien que haya un libre acceso para saber cuantos inmuebles tiene, pero por Ley de Transparencia 27806 las entidades públicas deben de garantizar el acceso a la información salvo razones de seguridad nacional o que se ponga en riesgo la vida y la salud de las personas.	Públicos, a lo cual todas las personas pueden acceder excepto a las limitaciones como el derecho a la intimidad y otros. Incluso el Reglamento de Ley de Protección de Datos en su art. 17 Numeral 7 señala que los Registros Públicos se considerará como una de las fuentes accesibles al público, con independencia de que el acceso requiera contraprestación.	Registro se caracteriza por ser PUBLICO.	su información sea revelada a cualquier persona, pero los registros son públicos y deben de expedir la publicidad registral, para ello el usuario hace el pago de una tasa registral.	registros públicos es publicar actos y/o derechos.	información puede restringirse cuando afecte la intimidad, seguridad, vida y salud de las personas.	derechos de la persona.
6. ¿Debería acreditarse un legítimo	Por principio registral la publicidad es	No debería acreditarse, porque el	No.	Creo que debería explicitarse y	Téngase en cuenta que el inciso 2 del artículo 5 de nuestra Constitución Política	Eso es en el sistema alemán, pero en el cual	No, solo tiene que ser necesario cuando se solicita una información	Debería de aperturarse un ítem adicional	Respecto a esta pregunta la mayoría de	Respecto a esta pregunta la mayoría de	En razón a ello consideramos que si se debe de acreditar

<p>interés cuando se solicita la publicidad registral en línea? ¿Cómo sería?</p>	<p>publica por lo que cualquier persona puede pedir información de las partidas, así como de los actos registrados, por lo que no es necesario acreditar un legítimo interés, salvo en los casos en que se haya establecido restricciones, por ejemplo, en el caso de testamento no ampliados puede pedir la publicidad solo el testador debiendo acreditar quien es.</p>	<p>sistema registral tiene como una de sus finalidades que la ciudadanía pueda acceder a los contenidos de las partidas registrales.</p>	<p>quedar constancia de la argumentación.</p>	<p>señala que” toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa, la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afecten la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional”. De modo similar o establece el artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos: “sin expresión de causa” y la excepción del artículo 128: “cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, esta solo podrá otorgarse cuando se acredite legítimo interés”. Así mismo, el artículo II del Título Preliminar del citado Reglamento establece que “ la publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de todas las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral” Por lo cual me parece que solicitar en forma general se acredite un legítimo interés o indicar la finalidad, para obtener información del registro, sería ir más allá de lo que establece la norma superior jerárquica.</p>	<p>tienen de publicidad incompleta, lo cual no debe ocurrir en el Perú, porque afectaría a la transparencia.</p>	<p>que está protegida por el derecho a la intimidad, para lo cual debería haber procedimientos para comprobar que la persona solicitante sea la legitimada, como podría ser una videollamada.</p>	<p>en la web a fin de la persona consigne brevemente el fin como podría ser para trámites notariales, trámites administrativos, a fin de que si el titular del acto o derecho solicita más adelante a UTI (Unidad de Tecnologías de la Información) por acceso a la información pública un listado y el motivo de quienes solicitan publicidad registral respecto de dicha partida solicitada pueda indicarse en la respuesta.</p>	<p>entrevistados coinciden en que cuando la información vulnere el derecho a la intimidad de la persona no puede brindar la información a terceros, sobre todo esta excepción esta especificada dentro del reglamento de publicidad registral.</p>	<p>entrevistados discrepan en que por la ley de transparencia debería de brindarse todo tipo de información, sin embargo, existen restricciones.</p>	<p>un legítimo interés cuando se solicita una publicidad que vulnere el derecho a la intimidad y que debe de hacerse efectivo, por cuanto los usuarios requieren muchas veces de esta información para estar enterados de los movimientos respecto de sus predios.</p>
--	---	--	---	---	--	---	--	--	--	--



<p>7. ¿En qué casos, según su experiencia se ha denegado la emisión de la publicidad registral a un usuario que la haya solicitado y cuáles fueron los fundamentos ?</p>	<p>En mi experiencia se que se ha denegado la publicidad en los casos de testamentos que aun no han sido ampliados y son solicitados por personas distintas al testador. La razón es que no se puede saber las disposiciones testamentarias antes del fallecimiento del testador.</p>	<p>Cuando un usuario solicita un certificado literal de testamento, procedí a denegar dicha petición, el fundamento fue que el testador aún no había fallecido y por tanto, el testamento no podía ser público.</p>	<p>La publicidad registral en mi experiencia no se deniega, salvo que no se abone la tasa registral. Los casos exonerados lo regulan la ley.</p>	<p>No he conocido un caso serio al respecto.</p>	<p>Por experiencia propia, no he tenido conocimiento de que se haya denegado una solicitud de emisión de publicidad. Hay una Resolución del Tribunal de Transparencia N°020301682020 del 30/07/2020 que dispuso que se otorgue copias incluso de un título que estaba en trámite, habiéndose denegado su atención basándose en el ter párrafo de la ley de transparencia (cuando la entidad no tiene o no puede producir la información solicitada) porque al ser un título en trámite no formaba parte aun del archivo registral. En caso del registro de testamentos, por ejemplo, está prohibido la expedición de certificados de este registro mientras no se produzca el deceso del testador.</p>	<p>Divorcio por causal, adopción e interdicción. Su base legal es el RGRP y el Reglamento de Publicidad Registral, su fundamento es la protección del derecho a la intimidad.</p>	<p>Un caso recurrente es cuando en la partida registral existen asientos sin firma, se deniega de acuerdo los fundamentos señalados en el reglamento de publicidad, otro caso es cuando se solicita información de manera presencial sobre derechos protegidos por el derecho a la intimidad.</p>	<p>Cuando se solicita un certificado de interdicción, se ha denegado en caso el que lo solicita no participe dentro del acto.</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que en ciertos casos se ha denegado la publicidad registral.</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepan en la forma de denegación de la publicidad registral.</p>	<p>En razón a ello consideramos que un personal especializado debe de expedir la publicidad registral para reconocer los criterios en los cuales debería de denegarle</p>
<p>8. ¿Considera Ud. que el servicio de Alerta Registral brinda una protección efectiva respecto de los usuarios que se afilien? ¿Por qué? Ejemplifique</p>	<p>Es un aviso, es importante el servicio pero de ahí que brinde una protección efectiva no, porque el procedimiento registral es no contencioso, por lo que si bien el usuario con dominio inscrito o con una inscripción a su favor recibe una notificación de</p>	<p>Hay que tener en cuenta que la alerta registral es una alarma que solamente notifica al titular registral que, en la partida registral de su propiedad, se presentó un título.</p>	<p>Si. Ejemplo en alerta registral te indica que ingresa un título o solicitud de inscripción con respecto a la partida de un bien inmueble o mueble. En cuanto a la inmovilización temporal de partida registral es</p>	<p>Si está funcionando muchos usuarios han podido enterarse oportunamente de operaciones fraudulentas. Hay casos incluso que han impedido se cometan errores en el trámite de inscripciones, alertando al Registro oportunamente.</p>	<p>Mediante el servicio de alerta registral (alerta de inscripción y alerta de publicidad) se permite conocer el estado de una partida, la existencia de títulos y solicitudes de atención de publicidad en trámite. No constituyen en sí un mecanismo de oposición o impedimento de inscripción o atención de publicidad, pero si es de gran ayuda porque permite conocer al titular registral cualquier movimiento en su partida, conocer que tramite o inscripción se pretende realizar, pudiendo</p>	<p>Tiene por finalidad poner en conocimiento, nada más para que el usuario pueda si desea acceder al título en trámite y luego denunciar ante el notario, juez o árbitro si fuera el caso, o funcionario, para que estos puedan oponerse conforme a la Ley 30313. No brinda protección efectiva, es solo</p>	<p>Si brinda una protección efectiva, ya que notifica con celeridad cuando se pretenden inscribir actos sobre las partidas registrales protegidas, lo cual permite al usuario hacer las averiguaciones correspondientes, el problema de la Alerta Registral es que no todos los usuarios conocen este servicio, por tanto, debería haber una mayor publicidad por parte de la Sunarp, para que más usuarios se</p>	<p>Se ha comprobado que si notifica a los usuarios cuando se presenta algún título o publicidad respecto del bien inmueble, pero no está habilitado respecto a publicidad de los otros registros.</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que el servicio de alerta registral brinda beneficios a los usuarios al poder enterarse de sus trámites en curso.</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepan en la efectividad de la alerta por cuanto no impide la inscripción del acto registral</p>	<p>En razón a ello consideramos que es un servicio efectivo y que alerta al usuario y ha permitido que se opongan al trámite en curso a fin de evitar que se perjudique su titularidad, sin embargo, debería de estar habilitado el servicio de alerta registral para todos los registros.</p>

<p>un título presentado ello le permitirá tal vez presentar una hoja de tramite en la cual pueda expresar su objeción al título en trámite presentado, lo que podría hacer que el registrador sea mucho más estricto y extremar la calificación del título presentado, pero en el caso que este cumpla con todos los requisitos de ley, no podría negarse a inscribir el título. Así mismo, la alerta registral podría permitir al usuario de inmediato interponer alguna acción judicial que le permita detener o impedir se le cause algún daño a su derecho registrado,</p>		<p>la facultad del propietario o propietarios de a través de partida registral es la facultad del propietario o propietario de a través del registro publicitar que no ha disponer o constituir derecho real en la respectiva partida registral.</p>		<p>pedir en razón de ello, la exhibición del título en trámite y así adoptar anticipadamente las acciones necesarias para proteger sus bienes. Para la oposición al procedimiento registral en trámite tenemos la ley 30313 para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos habiéndose incorporado en el artículo 42° del reglamento general de los registros públicos, la tacha sustantiva cuando se produzca el supuesto de falsedad documentaria. Por lo cual, creo que el servicio de alerta registral si es una herramienta que coadyuva a una protección efectiva de la propiedad.</p>	<p>una parte de un sistema de protección con el apoyo de otras normas e instituciones.</p>	<p>afilien y protejan sus derechos inscritos.</p>				
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

<p>9. ¿Cree Ud. que, así como a través de La Inmovilización Temporal de Partidas se bloquean actos inscribibles, se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral? ¿Por qué? Explique.</p>	<p>Son situaciones diferentes, la inmovilización temporal son actos preventivos que pueden ejercer los titulares registrales, son actos inscribibles destinados para proteger la propiedad, en tanto la publicidad registral se ejerce sobre actos consumados, actos ya inscritos, la publicidad registral es publica, no podría ser bloqueada, es la naturaleza de Registro. Quien no quiere que se sepa sobre los actos jurídicos que celebra no debe acudir al registro, los actos que contienen se mantendrían fuera de registro, las transferencias o actos de cambio</p>	<p>La inmovilización temporal es una herramienta que permite salvaguardar los bienes registrados de los ciudadanos, y la publicidad registral tiene como finalidad otorgar información de los asientos registrales, por tanto, no se debe bloquear la emisión de la publicidad registra al ser solo de estricto conocimiento a la sociedad.,</p>	<p>La pregunta es interesante, sin embargo, trabajar la publicidad registral sería afecta el objeto del sistema registral.</p>	<p>No, se desnaturaliza el registro, las inscripciones tienen por finalidad la publicidad de actos y contratos, o situaciones jurídicas que acceden al registro.</p>	<p>Por la inmovilización temporal de partidas, se impide la inscripción de actos de disposición del propietario de un inmueble (basándose en la voluntad del usuario de no disponer del bien en el plazo establecido no mayor a 10 años y así evitar falsificaciones). No impide, por ejemplo, la inscripción de una prescripción adquisitiva, una sucesión intestada, un embargo. Para la inmovilización basta la declaración jurada del propietario, la escritura pública y el pago de derechos, extendiéndose un asiento en la partida. No creo que se debería de bloquear la emisión de la publicidad registral. Pero para un boqueo de emisión de publicidad registral, que a nivel informático podría implementarse, el propietario tendría que acreditar que esa información específica que brinda el registro afecta su intimidad personal o familiar, justificar la reserva o confidencialidad, en concordancia con el inciso 5 del artículo 14 del código civil relativo a derechos de personas. No olvidemos el derecho a la información que la constitución política peruana también garantiza. Surgen nuevamente las preguntas: ¿quién sería el funcionario o servidor público que califique dicha solicitud?</p>	<p>En principio no, salvo que se afecte algún derecho de la persona, porque la publicidad registral es la piedra angular del sistema registral.</p>	<p>No, ya que como se ha mencionado vulneraría unos de los fines principales del Registro, el cual es publicar los actos y derechos que se inscriben.</p>	<p>No se podría ya que el fin de los Registros es ser Público, por ende, se tendría que modificar su ley y reglamento.</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados coinciden en que la inmovilización temporal de partida registral no se debe utilizar para bloquear la publicidad registral.</p>	<p>Respecto a esta pregunta la mayoría de entrevistados discrepan en que debe de habilitarse este servicio de inmovilización temporal de partida registral para todos los registros.</p>	<p>En razón a ello consideramos que si sería efectivo que este servicio se habilite para inmovilizar todos los registros, pero respecto de actos inscribibles.</p>
--	--	--	--	--	--	---	---	--	---	--	--

	<p>de situación. Civil por ejemplo no serían de conocimiento de terceros se mantendrían en el ámbito privado sin la protección jurídica que brinda el registro, con todos los medidos que ello representa.</p>				<p>¿Se extendería un asiento en la partida? ¿Se pondría un mensaje informático de alerta intermitente en la partida? ¿No acarrearía problemas para los usuarios internos que debemos revisar y en algunos casos imprimir las partidas? ¿En qué casos si pudiese levantarse ese bloqueo? ¿por orden judicial, administrativa, arbitral? ¿Sería inmediato ese levantamiento para proceder a emitir la publicidad? ¿Y luego de expedida la publicidad nuevamente bloquearla para que otra persona no tenga acceso? ¿Sería un criterio para solicitar el bloqueo de emisión de publicidad que un propietario tenga muchos inmuebles? Lo que si fuese conveniente es que la SUNARP establezca las disposiciones para una mejor aplicación del artículo 128ª del RGRP.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--