



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

**EL CONFLICTO ENTRE LOS SERVICIOS GRATUITOS DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y EL
DERECHO A LA INTIMIDAD**

Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos
Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autora

Alvarez Huaranga, Alexandra

Asesor

Jiménez Herrera, Juan Carlos

ORCID: 0000-0001-9996-2047

Jurado

Gonzales Loli, Martha Rocio

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

Moscoso Torres, Víctor Juber

Lima - Perú

2026

RECONOCIMIENTO - NO COMERCIAL - SIN OBRA DERIVADA
(CC BY-NC-ND)



EL CONFLICTO ENTRE LOS SERVICIOS GRATUITOS DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

17%

FUENTES DE INTERNET

10%

PUBLICACIONES

8%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net	Fuente de Internet	3%
2	repositorio.uss.edu.pe	Fuente de Internet	1%
3	scr.sunarp.gob.pe	Fuente de Internet	1%
4	repositorio.ucv.edu.pe	Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	Trabajo del estudiante	1%
6	repositorio.upn.edu.pe	Fuente de Internet	1%
7	Submitted to Universidad Andina del Cusco	Trabajo del estudiante	1%
8	Submitted to Universidad Cesar Vallejo	Trabajo del estudiante	1%
9	idoc.pub	Fuente de Internet	<1%
10	Submitted to Blackboard	Trabajo del estudiante	<1%
11	repositorio.unfv.edu.pe	Fuente de Internet	<1%
12	www.informatica-juridica.com	Fuente de Internet	<1%
13	www.coursehero.com	Fuente de Internet	<1%
14	repositorio.untrm.edu.pe	Fuente de Internet	<1%

datosabiertos.gob.pe



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

EL CONFLICTO ENTRE LOS SERVICIOS GRATUITOS DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y Resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor:

Alvarez Huaringa, Alexandra

Asesor(a):

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Código ORCID: 0000-0001-9996-2047

Jurado:

Gonzales Loli, Martha Rocio

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

Moscoso Torres, Víctor Juber

**Lima – Perú
2026**

DEDICATORIA

A mis padres Alejandrina y Franklin, por formar al ser humano que soy hoy en día, este logro también es suyo.

A mi hermano Carlos, quien me motivó a seguir adelante incluso en los momentos más desafiantes.

A mi familia y en especial a mi abuelo Carlos, por ser un ejemplo de profesionalismo, vocación y compromiso, principios que han guiado mi desarrollo personal y profesional.

A Pedro, por su amor, paciencia y compañía durante este proceso.

Con profundo cariño y gratitud, dedico este trabajo a todos ustedes.

AGRADECIMIENTO

A mis padres Alejandrina y Franklin, por ser el más grande ejemplo de esfuerzo, perseverancia y fortaleza que ha guiado mi camino.

A mi hermano Carlos, por su comprensión y por acompañarme en cada etapa de este camino, brindándome confianza y motivación para seguir adelante.

A Pedro, con amor, por brindarme el apoyo incondicional para alcanzar este logro.

A la Universidad Nacional Federico Villarreal, por haber sido el espacio donde construí mi formación académica y profesional.

A los amigos que me regaló mi alma mater, por los aprendizajes, experiencias y momentos compartidos.

Finalmente, agradezco a todas aquellas personas que, de una u otra manera, contribuyeron a la realización de esta investigación y al logro de este importante objetivo profesional.

INDICE

INDICE	4
Resumen (palabras clave)	6
Abstract (key words)	7
I. INTRODUCCIÓN	8
1.1 Descripción y formulación del problema	9
1.2. Antecedentes	10
1.3. Objetivos	13
1.3.1. Objetivo General:	13
1.3.2. Objetivos Específicos	13
1.4. Justificación:	14
II. MARCO TEÓRICO	16
2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación	16
III. MÉTODO	24
3.1. Tipo de Investigación	24
3.2. Ámbito temporal y espacial	24
3.3. Categoría	25
3.4. Población y muestra	25
3.5. Instrumentos	26
3.6. Procedimientos	26
3.7. Análisis de datos	27
IV. RESULTADOS	29
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	40
VI. CONCLUSIONES	49
VII. RECOMENDACIONES	51
VIII. REFERENCIAS	53
IX. ANEXOS	55
ANEXO A: MATRIZ DE CONSISTENCIA	55
ANEXO B: GUÍA DE ENTREVISTA	56
ANEXO C: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO	57
ANEXO D: ENTREVISTAS	63

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Objetivo general	31
Figura 2 Objetivo específico 1	33
Figura 3 Objetivo específico 2	35
Figura 4 Objetivo específico 3	39

Resumen (palabras clave)

En el estudio titulado “El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el derecho a la intimidad” tiene por objetivo determinar una mejora normativa de los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que permita equilibrar el derecho a la intimidad con el principio de publicidad registral. La metodología es de enfoque cualitativo, de tipo básico, los participantes son 10 funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el instrumento es entrevista y la técnica la entrevista semiestructurada, el análisis de la información se realiza por medio software ALTAS TI. Los resultados de la investigación evidencian que su funcionamiento en entornos digitales, gratuitos y de acceso inmediato ha ampliado los riesgos de exposición de información personal y patrimonial de los titulares registrales. En ese sentido, se concluye que el problema no se encuentra en la existencia de los servicios registrales gratuitos que publicitan actos inscritos, sino en la insuficiencia de las reglas que hoy delimitan su acceso y alcance en el contexto digital.

Palabras claves: servicios gratuitos, publicidad registral, derecho a la intimidad

Abstract (key words)

The study entitled “The Conflict Between the Free Services of the National Superintendency of Public Registries and the Right to Privacy” aims to determine a regulatory improvement to the free services offered by LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (National Superintendency of Public Registries) that balances the right to privacy with the principle of public access to public records. The methodology is qualitative and basic in nature. Participants are 10 la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos officials. The instrument is the interview, and the technique is the semi-structured interview. Data analysis is performed using ALTAS TI software. The research results show that the operation of these services in free, immediately accessible digital environments has increased the risks of exposure of personal and financial information of registered owners. Therefore, the study concludes that the problem lies not in the existence of public access to public records as a principle, but in the inadequacy of the rules that currently define its access and scope in the digital context.

Keywords: conflict, free services, registration advertising, right to privacy

I. INTRODUCCIÓN

El acceso a los servicios gratuitos que nos brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos nos otorga un libre acceso a la información contenida en los registros públicos; ya que en sus principales principios encontramos que el principio de publicidad registral, tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en los actos jurídicos. Sin embargo, este acceso no delimitado del todo, especialmente a través de servicios gratuitos, podría entrar en conflicto con el derecho fundamental a la intimidad, al permitir la difusión de datos personales sin el consentimiento del titular. Esta situación genera interrogantes sobre los límites del derecho a la información pública y la necesidad de proteger adecuadamente la privacidad de los ciudadanos.

Actualmente existen distintos problemas sociales que nos hace realizarnos la consulta si realmente se está cumpliendo con la finalidad de otorgar seguridad jurídica a quienes cuentan con algún acto inscrito en los registros públicos; además, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en su proceso de modernización integral con la finalidad de asegurar la mejor calidad en la prestación de sus servicios a la ciudadanía para evitar la falsificación documentaria registral y otros actos ilícitos, no considera los riesgos del uso adecuado de los servicios gratuitos registrales.

Ante ello, surge la necesidad de evaluar si el actual marco normativo ofrece un equilibrio adecuado entre el derecho a la intimidad y los servicios gratuitos registrales y qué medidas podrían adoptarse para garantizar un acceso responsable y respetuoso de la intimidad en los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

1.1 Descripción y formulación del problema

En los servicios gratuitos registrales tiene como principio la publicidad registral como un principio fundamental del sistema registral peruano, el cual permite a cualquier ciudadano acceder a la información contenida en los registros públicos, con el objetivo de garantizar seguridad jurídica, transparencia y confianza en los actos y derechos que allí se inscriben. En ese marco, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ofrece servicios gratuitos que facilitan el acceso a esta información, democratizando su uso y promoviendo el conocimiento público de los actos jurídicos inscritos, a pesar de ello, no lo consideran publicidad registral formal, pero si en la presente investigación podríamos demostrar que se encuentra en el margen de la definición de publicidad registral que se encuentra en su reglamento del servicio de publicidad registral.

Este principio entra en tensión con otro derecho fundamental: el derecho a la intimidad, reconocido en la Constitución Política del Perú y en tratados internacionales de derechos humanos. A través del acceso irrestricto a ciertos datos registrales —como direcciones, nombres completos, documentos de identidad, bienes inscritos y otros—, se expone información personal sin que exista control suficiente sobre quién accede, con qué fines, ni cómo será utilizada.

Esta situación plantea un problema jurídico y ético: ¿hasta qué punto el principio de publicidad registral puede justificar la divulgación de datos personales, y cómo se puede garantizar que no se vulneren derechos fundamentales como la intimidad y la protección de datos? Además, la normativa vigente aún no ofrece mecanismos eficaces de protección que permitan armonizar ambos derechos de forma equilibrada. Por ello, se hace necesaria una revisión crítica del marco normativo y de los procedimientos actuales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con miras a proponer mejoras que respeten tanto la transparencia registral como la privacidad de los ciudadanos.

Problema general:

¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos vulneran el derecho a la intimidad de las personas que cuentan con algún registro inscrito?

Problemas específicos:

- a. ¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se encuentran regulados en la normativa para reforzar el derecho a la intimidad?
- b. ¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos controlan quien accede a la información registral?
- c. ¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos deberían acreditarse un legítimo interés?

1.2. Antecedentes

La relación entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad ha sido objeto de análisis en diversas investigaciones jurídicas, tanto en el ámbito nacional como internacional. A continuación, se presentan algunos antecedentes relevantes que abordan esta problemática desde diferentes enfoques:

Antecedentes Nacionales

Díaz y Giraldo (2022) los autores realizaron el estudio “El derecho a la intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea en los Registros Públicos del Perú” su finalidad es analizar cómo el derecho a la intimidad puede verse afectado por la Publicidad Registral. Es de enfoque cualitativo de tipo básico. Se obtiene que la información secreta de los usuarios la entidad no realiza un debido proceso que salvaguarde la información lo que confirma que hay una vulneración a la información. Se concluye que la entidad debe verificar procedimientos para asegurar el derecho a la intimidad de los usuarios, que son expuestos por el internet. Aporte: es proponer mecanismo de ley que hace civilmente responsable a los funcionarios que administren la información de los usuarios.

Inga (2023) realizó el estudio “La publicidad registral y el derecho a la intimidad personal en los divorcios por causal.” Su finalidad que analizar cómo el Principio de Publicidad Registral vulnera el Derecho a la Intimidad en los Divorcios por Causal. Es enfoque cualitativo, diseño descriptivo. La muestra estuvo conformada por 15 profesionales. Se obtiene que la publicidad registral debe estar relacionado a la intimidad personal de los administrados, con el fin de salvaguardar su tranquilidad y paz mental. Se concluye que debe respetarse la ley del derecho a la información personal de los administrados para ello debería de establecer acciones legales para funcionarios que por omisión faciliten información de los administrados a terceras personas. El aporte radica en que los usuarios deben realizar fiscalización por medio del defensor del pueblo de los procesos y sistemas que almacenan la información secreta de los usuarios.

Lozano (2020) realizó el estudio “Vulneración del derecho a la intimidad por otorgamiento de título archivado tramitadas en oficina registral Tarapoto, año 2017” su finalidad es analizar cómo el derecho a la intimidad puede verse afectado por la Publicidad Registral. Es de enfoque cualitativo de tipo básico. Se obtiene que la información secreta de los usuarios la entidad no

realiza un debido proceso que salvaguarde la información lo que confirma que hay una vulneración a la información. Se concluye que la entidad debe realizar acciones correspondientes para garantizar el derecho a la intimidad de los usuarios. El aporte radica en que el Estado y los funcionarios deben ser responsables en administrar la información sensible de los usuarios y así garantizar el derecho a la intimidad de los mismos.

Antecedentes Internacionales

Hernández y Jimenez (2023) realizaron el estudio “La garantía de la fe pública mediante el registro en instrumentos públicos digitales y los criterios para su validez como requisito de publicidad” su finalidad analizar por medio de las tecnologías de la información cómo la publicidad registral ayuda a proteger el derecho a la intimidad de los usuarios. Tiene un enfoque cualitativo, nos señala que la información secreta de los usuarios la entidad no realiza un debido proceso que salvaguarde la información lo que confirma que hay una vulneración a la información. Se concluye que la entidad debe realizar acciones correspondientes para garantizar el derecho a la intimidad de los usuarios. El aporte radica en que los usuarios deben verificar que el Estado garantice el derecho a la intimidad, así como adecuado uso de su información personal.

Viera et al. (2021) realizaron el estudio “Alcance de las acciones de los entes de vigilancia cuando los operadores y fuentes de información vulneran el derecho a la intimidad al desconocer los principios establecidos en la Ley Estatutaria 1266 de 2008 para el manejo de los datos personales, pero su finalidad es analizar cómo el derecho la intimidad puede verse afectado por la Publicidad Registral. Es de enfoque cualitativo de tipo básico. Se obtiene que la información secreta de los usuarios la entidad no realiza un debido proceso que salvaguarde la información lo que confirma que hay una vulneración a la información. Se concluye que la entidad debe realizar acciones correspondientes para garantizar el derecho a la intimidad de los usuarios. El aporte radica

en que los usuarios deben realizar fiscalización por medio de la defensoría del consumidor y del poder popular de los procesos y sistemas que almacenan garantizando el derecho a la intimidad de los usuarios del servicio.

Ortiz (2021) en su estudio “El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: Especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración” Su finalidad fue de entender que la publicación registral es un mecanismo eficaz para conocer la realidad jurídica y social de una acción o derecho inscrito o pendiente. Su enfoque es cualitativo, de tipo documental. No obstante, las normas reguladoras del ámbito registral han de ser interpretadas desde una perspectiva constitucional, ya que algunas medidas aprobadas a su amparo pueden suponer una conculcación de ciertos derechos fundamentales. En particular, este aspecto puede producirse cuando nos referimos a la dimensión formal del Registro y a algunos de los derechos previstos en el art. 18 de la Constitución española: el honor, la intimidad y la protección de datos El aporte radica en que el Estado y los funcionarios deben ser responsables en administrar la información sensible de los usuarios y así garantizar el derecho a la intimidad de los mismos.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General:

Determinar una mejora normativa para los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que permita equilibrar con el derecho a la intimidad.

1.3.2. Objetivos Específicos

- a. Conocer el marco jurídico vigente del derecho a la intimidad en los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- b. Identificar las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de las personas que cuentan con un registro inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- c. Formular una propuesta que mejore la protección del derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral.

1.4. Justificación:

La presente investigación se justifica en la necesidad de determinar una mejora normativa para garantizar un equilibrio adecuado entre el derecho a la intimidad y el principio de publicidad registral, ambos reconocidos en el ordenamiento jurídico peruano. En el contexto actual, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda servicios gratuitos que permiten el acceso a información registral sin mayores restricciones, lo cual, si bien contribuye a la transparencia y a la seguridad jurídica, también expone datos personales que pueden comprometer la privacidad de los ciudadanos.

El uso irrestricto de esta información, especialmente a través de plataformas digitales, ha generado preocupación en torno a la protección de datos personales, dado que no existen filtros efectivos que impidan el uso indebido de los mismos. Esta situación pone en evidencia vacíos normativos y procedimentales que deben ser abordados con urgencia, en el marco de un Estado constitucional de derecho que prioriza la dignidad de la persona humana y el respeto a sus derechos fundamentales.

Es por ello, la necesidad de analizar si los mecanismos implementados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen eficazmente con su finalidad de

garantizar la seguridad jurídica de los actos y derechos inscritos. Ello cobra especial relevancia frente a las diversas problemáticas sociales vinculadas a la vulneración de derechos patrimoniales y a la comisión de actos ilícitos relacionados con la información registral.

En ese contexto, aunque la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos impulsa un proceso de modernización orientado a optimizar la prestación de sus servicios y prevenir la falsificación documentaria registral, resulta pertinente examinar los riesgos derivados del uso de los servicios registrales gratuitos y su incidencia en la protección de los usuarios y de la información contenida en los registros públicos.

Además, si bien existen estudios previos sobre publicidad registral y protección de datos, son escasas las investigaciones que se centran específicamente en los servicios gratuitos que ofrecen y en las propuestas concretas de mejora normativa que permitan compatibilizar el derecho a la intimidad con el fin de la publicidad registral. Por ello, este trabajo representa un aporte académico relevante, al proponer soluciones prácticas y legalmente viables para fortalecer la protección de la intimidad sin debilitar la función registral pública.

Desde una perspectiva social, el estudio también cobra importancia al promover el uso responsable de la información pública y prevenir situaciones de riesgo, como el acoso, el fraude o la extorsión. En consecuencia, la investigación busca contribuir no solo al desarrollo del derecho registral y constitucional, sino también a la mejora de políticas públicas que garanticen un acceso seguro y respetuoso a los datos personales en el ámbito registral.

II. MARCO TEÓRICO

2.1.Bases teóricas sobre el tema de investigación

2.1.1. Publicidad Registral

La publicidad registral constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral peruano, cuyo propósito es garantizar la seguridad jurídica en los actos y derechos inscritos en los registros públicos, permitiendo que dicha información sea accesible a cualquier persona, asegurando la protección de los derechos de propiedad y otros derechos reales. La publicidad registral se encuentra regulada por la Ley N° 26859 de los Registros Públicos y tiene por objetivo la transparencia y certeza de los actos jurídicos relacionados con los bienes y derechos de las personas.

El sistema de publicidad registral adoptado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) permite que la información contenida en los registros esté disponible de forma gratuita y en línea. Esta modalidad facilita el acceso público a datos que, tradicionalmente, se encontraban restringidos o eran de acceso limitado, propiciando una mayor transparencia en los actos registrales. Sin embargo, esta facilidad de acceso genera un conflicto inherente con otros derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad.

En el Reglamento General de los Registros públicos, existe el artículo 127 donde nos indica que toda persona puede solicitar sin expresión de causa y obtener del registro previo del pago de las tasas registrales que corresponda; sin embargo, hace mención que no forma parte de la publicidad registral formal aquella información que a través de sus servicios gratuitos se pueda obtener.

En el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, en su Artículo 76 se refiere a la información protegida por el derecho a la intimidad personal y familiar, ya que la información personal puede caer en manos inescrupulosas y ser utilizada en contra de los usuarios por el crimen organizado.

Para efectos de brindar la publicidad formal, de manera enunciativa, son considerados información protegida por el derecho a la intimidad los siguientes:

- a) Las causales de invalidez del matrimonio, de divorcio y de separación de cuerpos.
- b) Las causales de interdicción o inhabilitación de las personas naturales.
- c) Las causales de pérdida de la patria potestad.
- d) La condición de adoptado.
- e) Las causales del inicio del procedimiento concursal de las personas naturales.
- f) La calidad de hijo extramatrimonial o el reconocimiento en un testamento.
- g) Las causales de desheredación y/o indignidad.

2.1.2. Servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) son herramientas digitales de acceso libre, diseñadas para acercar la información registral al ciudadano, permitiendo la consulta, visualización y monitoreo de partidas y trámites sin costo alguno. Son mecanismos de publicidad registral de libre acceso que buscan la simplificación, modernización y transparencia, permitiendo a los ciudadanos consultar información técnica o registral sin pagar tasas (sin costo de búsqueda o visualización), fomentando la seguridad jurídica.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha implementado estos servicios de forma progresiva a través de diversas resoluciones:

- Resolución N° 185-2018-SUNARP-SN: Se regula con la Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN el servicio gratuito de “Alerta Registral sobre predios” en el marco de la lucha contra la falsificación, se brinda una herramienta a los usuarios que cuentan inscrita una propiedad.
- Resolución N.º 064-2023-SUNARP/SN: Aprueba el servicio "Conoce Aquí", permitiendo acceder a la información de las partidas registrales, sugiriendo su implementación progresiva de los registros.
- Resolución N.º 126-2023-SUNARP/SN: Aprueba el servicio " TIVA/TIVE", implementando la Tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica, documento que reemplaza la Tarjeta de Identificación Vehicular física.
- Resolución N° 043-2024-Sunarp/SN: Aprueban el servicio gratuito “Alerta Robo” que permite al titular registral que cuenta con Tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica generar un aviso sobre el robo o hurto de su vehículo.
- Resolución N° 0157-2025-Sunarp/SN: Aprueban nuevas mejoras al servicio de “Síguelo Plus” que permite accede a una información más completa y actualizada sobre sus trámites.

En el transcurso de las modificaciones e implementaciones de los servicios gratuitos, los cuales tienen como fin publicitar los actos y realizar un seguimiento a sus propiedades, debemos definirlas e indicar su uso habitual:

- **Conoce Aquí:** Permite visualizar gratuitamente el contenido de las partidas registrales de predios, vehículos, personas jurídicas y naturales.
- **Alerta Registral:** Envía correos o mensajes de texto, a los propietarios inscritos en este servicio, cuando alguien visualiza o solicita un trámite como una copia literal o existan títulos por inscribirse.
- **Consulta Vehicular:** Permite verificar datos técnicos y el titular de un vehículo solo con el número de placa.
- **Visor de la Base Gráfica Registral:** Visualización de predios inscritos sobre planos con la dirección de la propiedad.
- **Síguelo Plus:** Permite rastrear el estado de trámites registrales en tiempo real sean títulos o publicidad registral.
- **Tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica (TIVE):** Visualización de la tarjeta de propiedad siempre y cuando te encuentres inscrito.
- **Alerta Robo Vehicular:** Consulta si un vehículo tiene reporte de robo o generar un aviso sobre el robo o hurto de su vehículo

2.1.3. El Derecho a la Intimidad

El derecho a la intimidad es reconocido como un derecho fundamental que busca proteger la esfera privada de las personas, garantizando que ciertos aspectos de su vida no sean expuestos o divulgados sin su consentimiento. Este derecho está plasmado en diversos instrumentos jurídicos, tanto nacionales como internacionales. En la Constitución Política del Perú, el derecho a la intimidad se encuentra contemplado en el artículo 2, inciso 6, que establece la protección frente a la injerencia arbitraria en la vida privada, el honor y la propia imagen de las personas.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) también reconoce este derecho en su artículo 11, afirmando que toda persona tiene derecho a la protección de su honra, su reputación y a la protección de los datos personales. En términos teóricos, autores como Allen Westin han planteado que el derecho a la intimidad no solo implica la protección de la información personal, sino también la capacidad de decidir quién puede acceder a dicha información y bajo qué circunstancias. Este concepto es crucial, pues establece que el control sobre los propios datos personales es una extensión del derecho a la autodeterminación de la persona.

2.1.4. Definición de conflicto

El conflicto entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad surge cuando la divulgación pública de ciertos datos personales o patrimoniales entra en colisión con la necesidad de proteger la privacidad de los individuos. El acceso gratuito a la información registral ofrecido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, al poner a disposición del público datos como la titularidad de propiedades, los montos de las hipotecas y otros aspectos relacionados con los bienes de una persona, puede vulnerar el derecho a la intimidad, especialmente si se revelan datos que la persona no desea hacer públicos.

El principio de la publicidad registral se justifica en la necesidad de asegurar la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones relacionadas con bienes inmuebles y otros derechos registrales. No obstante, la publicidad gratuita y digitalizada genera riesgos, como la exposición no deseada de datos personales sensibles que, bajo ciertas circunstancias, podrían ser utilizados de manera indebida. En este sentido, el desafío radica en cómo garantizar un acceso amplio y transparente a la información pública sin comprometer derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad.

El conflicto legal entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad plantea varios problemas sobre el alcance y los límites de ambos derechos. En este contexto, se destacan dos enfoques teóricos que pueden ser aplicados para resolver esta colisión:

Teoría del Equilibrio de Derechos: Según esta teoría, en situaciones de colisión entre derechos fundamentales, debe buscarse un equilibrio razonable entre ambos derechos. Este enfoque implica que los derechos deben ser ponderados según su importancia en el caso concreto, buscando una solución que permita proteger tanto la seguridad jurídica como la privacidad personal.

Teoría de la Proporcionalidad: En este caso, la proporcionalidad establece que cualquier restricción a un derecho fundamental debe ser razonable y adecuada para lograr un fin legítimo. La publicidad registral gratuita debe ser evaluada en términos de sus beneficios (como el acceso a la información y la certeza jurídica) frente a los riesgos de vulneración del derecho a la intimidad, buscando que las restricciones sean proporcionadas y justificadas en relación con el interés público.

Ante este conflicto, se pueden plantear diversas soluciones que busquen un equilibrio entre la necesidad de transparencia pública y la protección de la privacidad individual, tal como señala Espinoza (2012) algunas soluciones incluyen:

Anonimato en la información: Implementar mecanismos que permitan ocultar o anonimizar ciertos datos personales en los registros públicos, de manera que se garantice el acceso a la información necesaria sin vulnerar la intimidad de los titulares. Por ejemplo, podrían omitirse ciertos datos sensibles como el monto de las hipotecas o costo de la vivienda.

Restricciones a ciertos tipos de registros: Proponer la implementación de restricciones específicas en el acceso a ciertos tipos de información, como los datos personales o financieros más sensibles. De esta manera, solo se permitiría el acceso a estos datos bajo ciertas condiciones, como el consentimiento expreso del titular o la existencia de un interés legítimo.

2.1.5. El Impacto de la Digitalización de los Registros Públicos

La digitalización de los registros públicos, impulsada por plataformas en línea que permiten el acceso gratuito y masivo a los registros de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ha exacerbado los conflictos entre el derecho a la intimidad y la protección de datos personales. El acceso digital ofrece inmediatez y facilidad, pero también plantea nuevos retos en cuanto a la ciberseguridad y la protección de datos personales. A medida que la información se vuelve más accesible, surgen mayores riesgos de exposición de datos sensibles, que pueden ser utilizados con fines distintos a los originalmente previstos.

La Resolución N.º 00022-2025-SUNARP/SN, se aprobó la directiva DI-002-2025-SUNARP-DTR que regula la digitalización de documentos en los títulos en trámite. Es decir, tiene como finalidad eliminar progresivamente el uso de formatos físicos para los usuarios y fortaleció la gestión digital, asegurando mayor eficiencia, transparencia y confianza en los servicios que ofrece.

Esta directiva, titulada “Directiva que regula la digitalización de los documentos que forman parte de los títulos en trámite”, que tiene como fin modernizar los procesos registrales mejorando la seguridad y accesibilidad a la información.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cuenta con plataformas o servicios digitales, gratuitos y las que incluyen un costo por el servicio como son las plataformas del:

- Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL): Plataforma para solicitar todo tipo de publicidad en línea (copia certificada o simple, vigencia de poder, certificado registral inmobiliario, certificado negativo de propiedad, visualización de asientos registrales, etc.)
- Sistema de Intermediación Digital (SID Sunarp): Plataforma que permite realizar inscripciones registrales con firma digital del Notario (constitución de empresas MYPES, transferencia de predios, compraventa de vehículos, otorgamiento de poderes en el registro de personas naturales, etc.)

En este sentido, el impacto de la digitalización debe ser considerado dentro del marco jurídico, ya que el acceso en línea multiplica las posibilidades de acceso no autorizado a información personal, además de aumentar la vulnerabilidad ante posibles ataques informáticos o mal uso de la información.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de Investigación

Tipo de investigación: Es de tipo de investigación es aplicada y tiene un enfoque Cualitativo.

Como menciona Carrasco (2016) su finalidad es solucionar los problemas que se presentan en los procesos de producción, transporte, circulación y consumo de bienes y servicios de cualquier actividad humana.

Diseño de investigación: El diseño de la investigación es no experimental ya que se basa en categorías y en subcategorías la cuales tienen sus propios indicadores.

Hernández y Mendoza (2018) afirman que el plan y la estructura de la investigación a menudo se denominan diseño de investigación. “Es el plan y estructura de la investigación encaminada a obtener respuestas a las preguntas de investigación, en el enfoque cualitativo, el diseño de investigación sirve para analizar la credibilidad de la hipótesis desarrollada en un determinado contexto o para orientar la investigación.”

3.2. Ámbito temporal y espacial

La presente investigación se desarrolla en el ámbito territorial de la ciudad de Lima, capital de la República del Perú, donde se concentra una parte significativa de las actividades registrales y se encuentra la sede central de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Este enfoque geográfico permite analizar con mayor profundidad la aplicación práctica de la publicidad registral gratuita y su impacto en el derecho a la intimidad.

3.3. Categoría

- Categoría 1: Servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Se refiere al acceso libre, gratuito y público a la información contenida en los registros públicos, en el marco del principio de transparencia administrativa.

- Categoría 2: Derecho a la intimidad.

Hace referencia a la protección de la vida privada, la confidencialidad de los datos personales y el resguardo de información que podría comprometer la esfera personal de los ciudadanos.

3.4. Población y muestra

La población según Carrasco (2016) es un subconjunto de estudio que tienen características similares y que están en un determinado tiempo espacio. La población son 10 funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para ello se determinó mediante criterios la selección de la muestra.

Criterios inclusión

- Funcionarios con 5 años de experiencia en la entidad
- Funcionarios que deseen participar del estudio
- Funcionarios titulados y/o bachiller en derecho

Criterios de exclusión

- Funcionarios con menos de 5 años de experiencia en la entidad
- Funcionarios que no deseen participar del estudio
- Funcionarios que no pertenezcan a derecho

La muestra según Carrasco (2016) es una pequeña parte de la población que tienen características similares y que están en un determinado tiempo espacio. La muestra son 10 funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

3.5. Instrumentos

Para la recolección de datos se tomó en cuenta realizar la entrevista. Para ello se empleó como instrumento la guía de entrevistado semiestructurada. Para comprobar la información, también se empleó como técnica el análisis documentario. Para ello, se realizó la construcción del instrumento que será la ficha técnica de análisis documentaria (Hernández et al., 2014).

3.6. Procedimientos

En la investigación se seguirán los siguientes procedimientos: El instrumento que es la guía de entrevista se elaboró en base las categorías y subcategorías, este debe ser validado por 2 expertos. El entrevistador solicita al participante permiso para responder amablemente las preguntas (el permiso lo solicita 2 días antes de la entrevista). El instrumento será aplicado a los participantes, el entrevistado no ejerce ninguna presión para no alterar el resultado del estudio. Se realiza pregunta tras pregunta hasta encontrar la verdad del problema y los mismos entrevistados dirán la solución al mismo. Concluido el trabajo de campo, el instrumento será ordenado en tablas y analizado para así obtener un resultado.

3.7. Análisis de datos

Para Carrasco (2016), lo científico quiere decir que si se realiza el mismo estudio en la misma zona se obtendrán resultados parecidos. La información obtenida de los participantes fue recogida, transcrita de manera exacta y sin ningún tipo de manipulación.

Credibilidad: significa que el entrevistador no hizo ningún tipo de cuestionamientos sobre la respuesta del entrevistado, solo se limitó a transcribir lo expuesto en forma fidedigna y total, sin ningún tipo de manipulación de la información.

Aplicabilidad de resultados: en el capítulo de resultados será fundamental para posteriores investigaciones con respecto a las categorías

Confirmación: Durante la investigación, el investigador se mantuvo en forma imparcial, sin ningún tipo de sentimiento a favor y en contra de ninguno de los entrevistados, lo que se manifestó durante todo el desarrollo de la investigación.

Según Duque y Aristizábal (2019) Se realizó el recojo de la información, para ello se realizarán los siguientes pasos:

Paso 1: el investigador hará la leída en forma reiterada de las preguntas para irse familiarizando con el tema, en el que, según el participante, podrá realizar algunas acotaciones o modificaciones.

Paso 2: el investigador realizó acotaciones específicas según sea la situación, lo que quiere decir que deben ser anotadas o manifestadas en el mismo instante en el que se realiza la pregunta.

Paso 3: el investigador anota la información por medio de tablas, las cuales posteriormente serán analizadas para hallar su relación.

Paso 4: el investigador, después de tener una primera entrevista, verifica los puntos en blanco para así reformular otras preguntas; de esta manera, hará que el entrevistado manifieste toda la información para así hallar la verdad.

Paso 5: el investigador, después de terminar con las entrevistas (que no está determinado el número), ordenará la información para ser analizada para ser un preámbulo, todo esto debe ser en concordancia con la teoría.

IV. RESULTADOS

Objetivo central:

Determinar una mejora normativa para los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que permita equilibrar con el derecho a la intimidad.

Las entrevistas permiten sostener que la mejora normativa de los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe partir de una premisa compartida por la mayoría de especialistas: la publicidad registral no debe eliminarse, porque cumple una función esencial de transparencia, seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros, pero tampoco puede mantenerse con el mismo nivel de apertura en un entorno digital que amplifica los riesgos sobre la intimidad. En esa línea, el **E1** indicó que existe una tensión entre el acceso abierto y la protección de datos personales; **E3** precisó que el sistema requiere mayores mecanismos de control para equilibrar transparencia y seguridad de los titulares; y **E6** afirmó que los servicios gratuitos, por su acceso masivo e inmediato, deberían ser objeto de una regulación específica.

Una primera coincidencia relevante entre los entrevistados es que la reforma normativa debe incorporar mayores controles de acceso y trazabilidad, sin desnaturalizar la publicidad registral. El **E5** sostuvo que debería existir una previa evaluación o justificación del motivo por el cual una persona necesita determinada información; el **E2** consideró razonable exigir interés legítimo en determinados casos y revisar la articulación entre los SPRL y los servicios gratuitos; el **E10** propuso límites razonables frente al acceso masivo e inmediato; y el **E6** sugirió identificación del solicitante, notificación al titular y acreditación de interés legítimo en ciertos supuestos.

No obstante, también existen diferencias sobre el alcance de la reforma, porque el **E4** y **E9** sostuvieron que no necesariamente debe restringirse quién accede a la información, ya que el registro es público y la solución estaría más bien en delimitar qué datos pueden difundirse y cuáles deben quedar excluidos por afectar la intimidad; incluso el **E9** propuso modificar el Reglamento de Publicidad Registral para no emitir información que vulnere la intimidad, más que limitar a quién se le entrega. En cambio, **E5**, **E2**, **E6** y **E10** sí defendieron fórmulas de control más activas, como identificación del solicitante, filtros adicionales, registro de consultas e interés legítimo en ciertos servicios. Esta diferencia es importante porque revela dos modelos de mejora normativa: (i) uno centrado en controlar al solicitante y (ii) otro orientado a depurar el contenido publicitable.

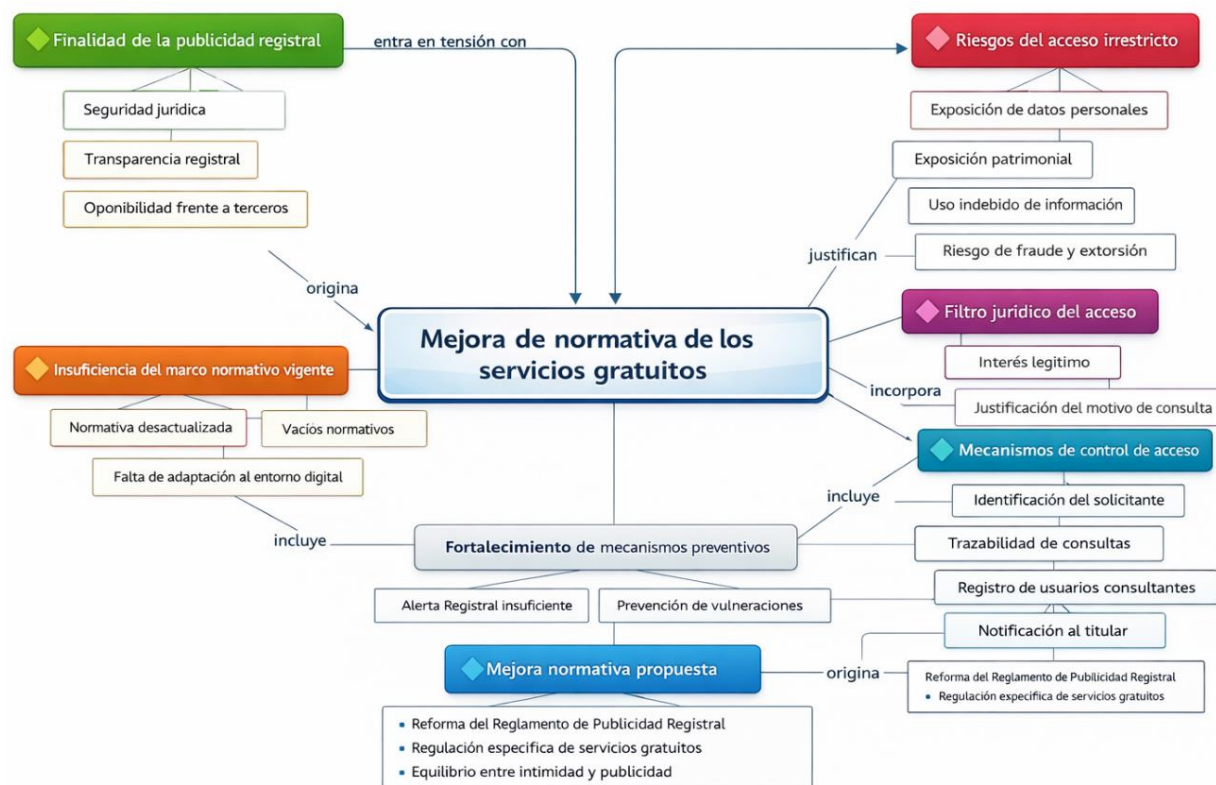
Por lo tanto, la mejora normativa propuesta para el caso peruano debe consistir en una **reforma del Reglamento de Publicidad Registral y de las reglas aplicables a los servicios gratuitos de LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**, incorporando al menos cuatro lineamientos:

(1) Diferenciación expresa entre publicidad formal y servicios informativos digitales; (2) protección reforzada de datos sensibles mediante anonimización, reserva parcial o exclusión de ciertos contenidos; (3) mecanismos de identificación y notificación al titular en consultas de mayor riesgo; y (4) exigencia de interés legítimo en supuestos específicos donde la información pueda comprometer la intimidad o la seguridad personal.

De este modo, el equilibrio entre intimidad y publicidad registral no se logra suprimiendo la publicidad, sino rediseñando normativamente su alcance en el entorno digital, para que la transparencia registral continúe sirviendo a la seguridad jurídica sin convertir a los titulares registrales en sujetos expuestos a riesgos innecesarios.

Figura 1

Objetivo general



Objetivos específicos:

O1: Conocer el marco jurídico vigente del derecho a la intimidad en los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Las entrevistas evidencian que el marco jurídico vigente de los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se sustenta, en el principio de publicidad registral, entendido como un mecanismo orientado a garantizar la transparencia, la seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros. En esa línea, el **E1** sostuvo que los servicios gratuitos forman parte de la publicidad registral porque permiten el acceso a la información contenida en los registros; mientras que el **E3** coincidió en que su naturaleza registral no depende de que el servicio sea gratuito o pagado, sino de su finalidad de hacer accesible la información; y el **E5** y el

E9 precisaron que estos servicios encajan dentro de la publicidad formal simple, al tratarse de mecanismos de acceso a información registral previstos en la regulación vigente.

No obstante, una coincidencia importante entre varios especialistas es que este marco jurídico, aunque reconoce con claridad la publicidad registral, no se encuentra plenamente actualizado frente al entorno digital en que hoy operan los servicios gratuitos. El **E2** indicó que muchas reglas fueron concebidas en un contexto distinto, cuando el acceso a la información no era tan inmediato como ahora; el **E10** afirmó que la normativa actual no previó el acceso masivo e instantáneo que ofrecen las plataformas digitales; y el **E6** consideró que, debido a la amplitud e inmediatez de estos servicios, resulta necesaria una regulación más específica.

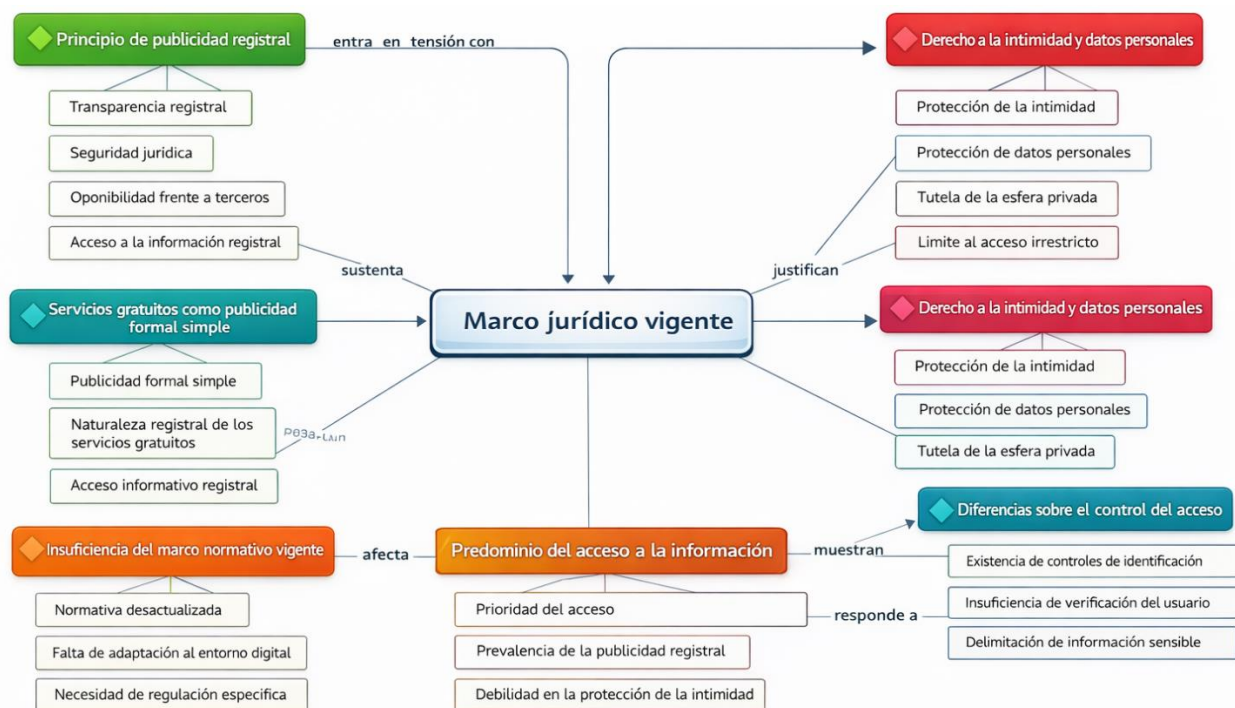
En cuanto a las diferencias, la mayoría de entrevistados —como **E1, E2, E3, E5, E6** y **E10**— considera que el marco vigente prioriza el acceso a la información, pero todavía presenta debilidades para proteger adecuadamente la intimidad y los datos personales, sobre todo porque no siempre existe suficiente verificación de quién consulta ni con qué finalidad lo hace. Sin embargo, el **E4** y el **E9** mantuvieron una postura distinta, al señalar que sí existen ciertos controles de identificación y que el problema no estaría tanto en restringir el acceso, sino en delimitar mejor qué información puede considerarse sensible o invasiva de la intimidad.

Por lo tanto, puede sostenerse que el marco jurídico vigente de los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sí regula de manera suficiente la lógica de la publicidad registral, pero aún no combina de forma plena ese principio con el derecho a la intimidad en el escenario digital actual. Esto significa que el sistema mantiene una base normativa enfocada en la seguridad del tráfico jurídico, pero requiere ajustes para responder a los nuevos riesgos derivados de la exposición rápida y amplia de información personal. En consecuencia, el objetivo permite concluir que el marco vigente no necesita eliminar la publicidad registral, sino

precisar sus límites, fortalecer los mecanismos de control y definir con mayor claridad qué datos pueden difundirse libremente y cuáles deben recibir una protección reforzada, a fin de equilibrar transparencia registral e intimidad personal.

Figura 2

Objetivo específico 1



O2: Identificar las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de las personas que cuentan con un registro inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Las entrevistas permitieron identificar que las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de las personas con actos inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se relacionan, en primer lugar, con la exposición amplia de información

personal y patrimonial a través de los servicios gratuitos. En esa línea, **E1** advirtió que el sistema actual prioriza la publicidad registral sobre la restricción del acceso, lo que genera riesgos para la privacidad; **E3** señaló que el acceso irrestricto a determinada información patrimonial puede facilitar delitos como extorsión o robo; y **E6** sostuvo que la consulta sin verificación de interés legítimo puede afectar tanto la intimidad como la seguridad de los titulares registrales. De forma coincidente, **E5** indicó que la información se encuentra libremente disponible tanto de manera física como virtual, lo que incrementa la posibilidad de uso no controlado de los datos registrales.

Un segundo riesgo identificado por los entrevistados es el uso indebido de la información por terceros con fines distintos a la seguridad jurídica, especialmente cuando los datos pueden ser aprovechados para extorsión, fraude o actos ilegales. **E10** precisó que la información vehicular puede revelar datos sensibles susceptibles de ser usados indebidamente, mientras que **E5** indicó que la consulta vehicular es un “arma de doble filo” porque puede ser usada por delincuentes para extorsionar. En la misma línea, **E2** sostuvo que la falta de afiliación de muchos usuarios a la Alerta Registral representa un problema, ya que impide detectar oportunamente actos fraudulentos, y **E10** añadió que esa falta de afiliación genera una situación de vulnerabilidad que puede facilitar fraudes o actos ilegales. Así, existe coincidencia en que el mayor riesgo no es solo el acceso en sí mismo, sino el destino posterior de la información obtenida y la insuficiencia de mecanismos preventivos frente a un eventual mal uso.

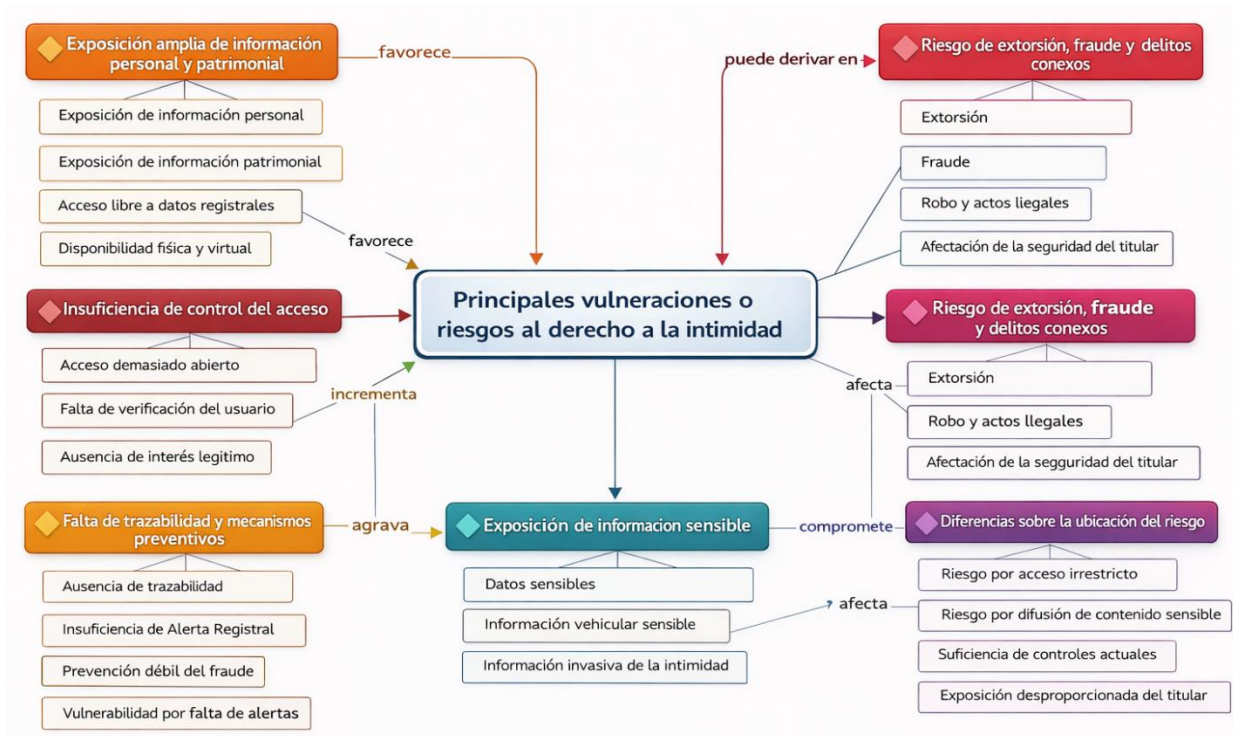
No obstante, también se observan diferencias en la forma de entender dónde se ubica exactamente la vulneración. Para la mayoría, como **E1, E3, E5, E6 y E10**, el riesgo principal radica en que el acceso sigue siendo demasiado abierto y requiere mayores filtros, trazabilidad e incluso acreditación de interés legítimo. En cambio, **E9** consideró que el control de acceso es suficiente y que la preocupación principal no debe centrarse tanto en quién consulta, sino en evitar que se

publicite información sensible o invasiva de la intimidad. De manera similar, **E4** reconoció la conveniencia de validar algunos datos para acceder a ciertos servicios, pero defendió que, por la naturaleza pública del registro, no siempre sería necesario exigir una justificación adicional. Estas diferencias muestran que, aunque no todos plantean la misma solución, sí existe un consenso básico en que el riesgo aparece cuando la publicidad registral termina exponiendo datos que pueden comprometer la esfera privada o la seguridad personal de los titulares.

En interpretación de estas respuestas, puede sostenerse que las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad no se reducen a una invasión directa de la vida privada, sino que comprenden una exposición indebida o excesiva de información personal, patrimonial y sensible, la falta de control suficiente sobre quién accede a ella, la ausencia de trazabilidad clara del uso de los datos y la posibilidad de que dicha información sea utilizada para extorsión, fraude, acoso o afectación de la seguridad de los titulares. En consecuencia, el objetivo permite concluir que el mayor riesgo identificado por los especialistas no es la existencia misma de la publicidad registral, sino su proyección digital y gratuita sin filtros plenamente proporcionales, lo que incrementa la vulnerabilidad de quienes cuentan con un registro inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Figura 3

Objetivo específico 2



O3: Formular una propuesta que garantice el respeto al derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral.

Las respuestas de los entrevistados permiten formular una propuesta orientada a garantizar el respeto al derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral. En términos generales, existe coincidencia en que la publicidad registral debe mantenerse, porque cumple una función esencial en la seguridad jurídica, la transparencia y la oponibilidad frente a terceros; sin embargo, varios especialistas advierten que su manifestación actual en servicios gratuitos y digitales requiere ajustes. Así, **E1** señaló que la normativa todavía busca equilibrar la publicidad registral con la protección de datos personales, debido a que la información registral puede incluir datos sensibles como domicilios, bienes o vínculos societarios; **E3** sostuvo que el acceso gratuito fortalece la transparencia, pero debe contar con mecanismos de control; y **E6** afirmó que los servicios gratuitos constituyen una modalidad de publicidad más amplia e

inmediata, por lo que ameritan una regulación específica. Desde el marco teórico, esta necesidad se refuerza con la teoría del equilibrio de derechos y la proporcionalidad, según las cuales la publicidad registral debe preservarse, pero bajo restricciones razonables y adecuadas cuando esté en juego la intimidad.

Una primera coincidencia importante es que la propuesta debe incorporar mayores mecanismos de control sobre el acceso y uso de la información, sin convertir el registro en un sistema cerrado. **E3** propuso implementar un registro de las personas que realizan búsquedas gratuitas para que el titular conozca quién consultó sus bienes; **E2** consideró razonable solicitar la acreditación de un interés legítimo en determinados casos y revisar cómo se articulan los servicios gratuitos con los SPRL; **E5** sostuvo que debería existir una previa evaluación o justificación del motivo de consulta; y **E10** planteó que el servicio de consulta vehicular debería contar con identificación del solicitante o acreditación de interés legítimo. Estas respuestas muestran una tendencia clara hacia una mejora normativa basada en identificación, trazabilidad y control funcional del acceso, especialmente en aquellos servicios que exponen datos personales o patrimoniales de modo más sensible.

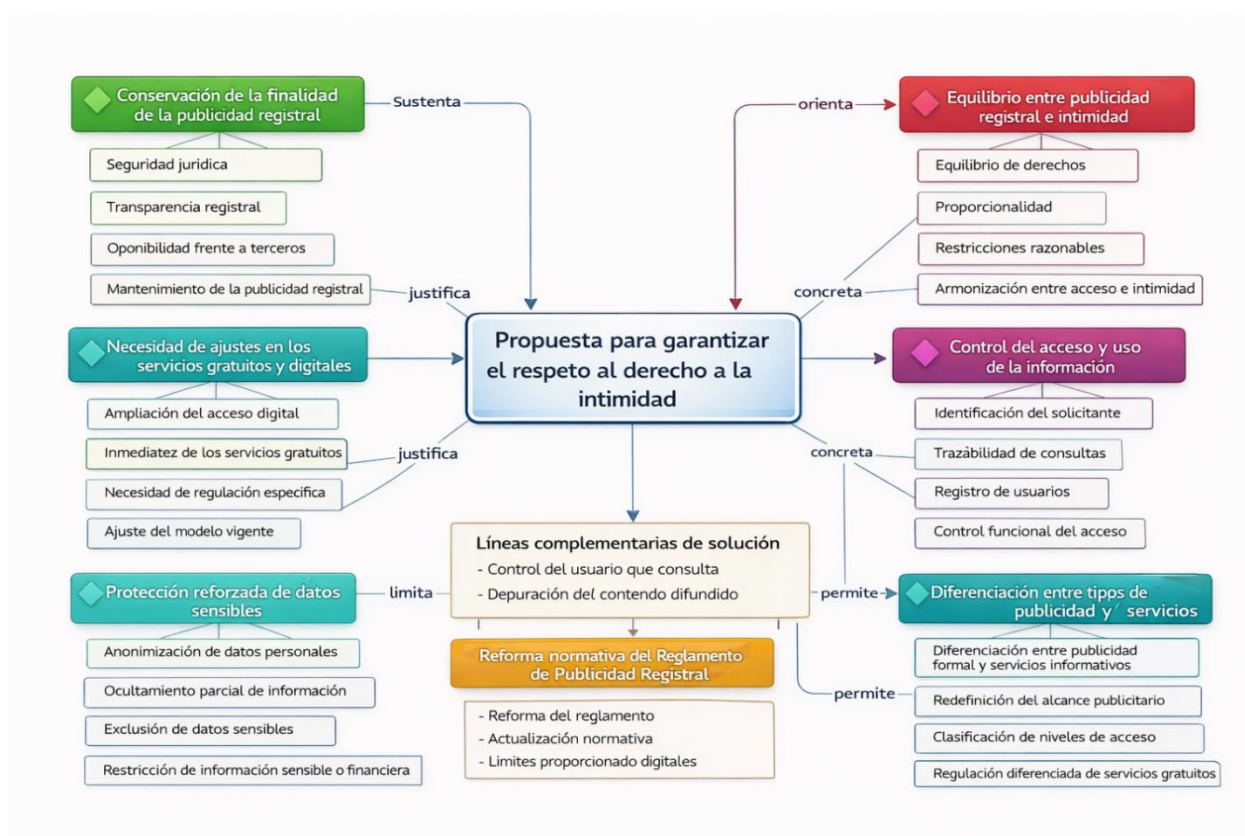
En cuanto a las diferencias, no todos los especialistas consideran que la solución deba centrarse principalmente en restringir a quién se entrega la información. **E4** sostuvo que no sería necesario exigir interés legítimo, porque el registro es público y bastaría con la identificación; mientras que **E9** consideró que la reforma debería dirigirse, sobre todo, a impedir la difusión de información que vulnere la intimidad, más que a limitar a los solicitantes. En sentido similar, el marco teórico plantea que una vía adecuada sería anonimizar ciertos datos personales y establecer restricciones específicas respecto de información sensible o financiera, permitiendo el acceso pleno solo bajo condiciones justificadas, como el consentimiento del titular o la existencia de

interés legítimo. De este modo, se advierten dos líneas de propuesta complementarias: una enfocada en controlar al usuario que consulta y otra orientada a depurar el contenido que puede difundirse libremente. El sistema permite a cualquier persona, no solo propietarios, consultar partidas, por lo que la alerta sirve para identificar quién está haciendo seguimiento a sus bienes. Se recomienda afiliarse para prevenir estafas, ya que las notificaciones permiten tomar medidas preventivas, como paralizar procedimientos notariales sospechosos. Quienes apoyan que sea obligatoria argumentan que aumentaría drásticamente la seguridad jurídica, evitando que los propietarios descuiden la afiliación y queden expuestos a la suplantación de identidad o falsificación de documentos.

En interpretación de las entrevistas y del marco teórico, la propuesta más razonable para garantizar el respeto al derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral consiste en una reforma normativa del Reglamento de Publicidad Registral y de los servicios gratuitos de LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos , que contemple: diferenciación expresa entre publicidad registral formal y servicios digitales informativos; protección reforzada de datos sensibles mediante anonimización. Los datos que pueden ser anónimos es número de DNI, firma, huella digital, los apellidos completos ocultamiento parcial o exclusión de ciertos contenidos; identificación y trazabilidad de los usuarios que realizan consultas de mayor riesgo; notificación al titular cuando se acceda a determinada información; y acreditación de interés legítimo en supuestos específicos. En consecuencia, la propuesta no implica eliminar la publicidad registral, sino rediseñar sus alcances en el entorno digital para que continúe sirviendo a la seguridad jurídica, pero con límites proporcionados que eviten la exposición innecesaria de la esfera privada de los titulares registrales.

Figura 4

Objetivo específico 3



V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El objetivo general de la investigación fue determinar una mejora normativa de los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que permita equilibrar con el derecho a la intimidad. Los resultados obtenidos muestran que la solución no pasa por eliminar la publicidad registral, pues esta sigue cumpliendo una función esencial de transparencia, seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros, sino por rediseñar sus alcances cuando opera en entornos digitales de acceso masivo. En esa línea, los entrevistados coincidieron en que el problema principal no es la existencia de publicidad en los servicios gratuitos registrales, sino la insuficiencia de reglas específicas para controlar el acceso, la trazabilidad de las consultas y la difusión de datos que podrían comprometer la esfera privada del titular registral. Este hallazgo coincide con lo advertido por Díaz y Giraldo (2022), quienes sostienen que la publicidad registral en línea puede afectar la intimidad del usuario cuando su expedición se produce de manera amplia y con controles limitados, así como con Inga (2023), quien concluye que el acceso a la información registral en el Perú se viene dando de manera excesivamente abierta, sin evaluar de forma suficiente el interés del solicitante ni delimitar con claridad los supuestos de afectación a la intimidad.

Asimismo, la presente investigación coincide con los antecedentes en que la mejora normativa debe incorporar mecanismos de control que no desnaturalicen la función publicitaria del registro. En efecto, varios especialistas propusieron identificación del solicitante, notificación al titular, exigencia de interés legítimo en determinados supuestos y establecimiento de filtros frente a consultas de mayor riesgo, lo que guarda correspondencia con la tesis de Díaz y Giraldo (2022), quienes destacan la necesidad de acreditar legítimo interés y adecuar el reglamento de

publicidad registral a fin de evitar intromisiones innecesarias en la intimidad. De igual manera, la investigación de Inga (2023) converge con estos hallazgos al señalar que los artículos 127 y 128 del Reglamento General de los Registros Públicos permiten un acceso demasiado global a la información y que, por ello, resulta necesaria una mejor regulación que precise cuándo debe exigirse legítimo interés y cómo debe protegerse la intimidad. A ello se suma el aporte de Ortiz (2021), quien, desde una perspectiva doctrinal, sostiene que la publicidad registral no puede operar desconectada de la incidencia de los derechos fundamentales, pues corresponde al registrador valorar qué datos deben publicarse y a qué personas se les debe permitir acceder, especialmente cuando existe una posible colisión con la intimidad.

No obstante, la investigación también aporta un matiz propio frente a los antecedentes, porque no reduce la mejora normativa solo a la exigencia de interés legítimo, sino que identifica dos líneas complementarias de reforma: una centrada en controlar al solicitante mediante identificación, trazabilidad y justificación del acceso, y otra orientada a depurar el contenido publicitable mediante anonimización, reserva parcial o exclusión de datos sensibles. Esta doble vía amplía lo ya advertido por los antecedentes, puesto que permite superar la visión binaria entre acceso irrestricto o restricción total, proponiendo más bien un equilibrio normativo proporcional entre publicidad registral e intimidad. En ese sentido, también resulta pertinente la coincidencia con Hernández y Jiménez (2023), quienes sostienen que la incorporación de herramientas digitales en la función registral exige preservar la validez de la publicidad sin desconocer los derechos de los usuarios, así como con Viera et al. (2021), quienes advierten que la vulneración de la intimidad se configura cuando el tratamiento de la información desconoce principios de protección de datos personales. Por ello, la discusión permite sostener que la mejora normativa de los servicios gratuitos de LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe orientarse a reformar

sus reglas de acceso y difusión digital, a fin de mantener la finalidad de la publicidad registral, pero con límites razonables y constitucionalmente compatibles con la tutela de la intimidad

El objetivo específico 1 de la investigación fue conocer el marco jurídico vigente en los servicios gratuitos de LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre la publicidad registral y el derecho a la intimidad en el Perú. A partir de los resultados obtenidos, se advierte que dicho marco normativo sí reconoce ambos ejes, pues por un lado protege la publicidad registral como instrumento de seguridad jurídica y acceso a la información, y por otro admite que existen supuestos en los que la información no puede difundirse libremente cuando compromete la intimidad. En ese sentido, los especialistas coincidieron en que el problema no reside en la inexistencia de regulación, sino en que esta fue diseñada para una lógica registral tradicional y no responde plenamente al acceso digital, masivo e inmediato que hoy ofrecen los servicios gratuitos de LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Esta apreciación coincide con lo desarrollado por Díaz y Giraldo (2022), quienes identifican que el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral y el Reglamento General de los Registros Públicos reconocen la publicidad registral como regla, mientras que la Constitución peruana protege expresamente la intimidad personal y familiar, lo que revela una coexistencia normativa que exige articulación más precisa en la práctica. Efectivamente, es crucial precisar que los servicios gratuitos de la La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, particularmente a través del servicio "Conoce Aquí", no constituyen publicidad registral formal. Esta exclusión se basa en el artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 12 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

Asimismo, los hallazgos de la presente investigación guardan coincidencia con Inga (2022), quien concluye que el acceso a la información registral en el Perú se ofrece de una forma muy amplia, pues los artículos 127 y 128 del Reglamento General de los Registros Públicos permiten solicitar información casi sin mayor evaluación del interés del solicitante, de modo que la tutela de la intimidad queda formulada de manera insuficiente y poco operativa. Esta coincidencia es relevante, porque en ambos estudios se observa que el marco jurídico vigente prioriza de manera más nítida la publicidad del registro que la delimitación concreta de los casos en que debe activarse la protección reforzada de la intimidad. Del mismo modo, la investigación de Díaz y Giraldo (2022) converge con este resultado al señalar que, aunque la normativa registral contempla ciertos filtros, la publicidad registral no debe ser ilimitada y debe exigirse interés legítimo o justificación cuando la información solicitada pueda afectar la esfera privada del titular.

No obstante, también se advierte un matiz importante frente a los antecedentes. Mientras Inga (2022) enfatiza una crítica más directa a la apertura global del acceso y propone incluso modificar el artículo 127 del RGRP para exigir interés legítimo, los resultados de esta tesis permiten una conclusión más equilibrada: el marco jurídico vigente no debe ser desplazado, sino ajustado para responder a los riesgos actuales derivados de la digitalización de los servicios gratuitos. En esa línea, existe afinidad con Ortiz (2021), quien sostiene que las normas del ámbito registral deben interpretarse desde una perspectiva constitucional y que corresponde delimitar qué datos deben ser publicados y a quién puede permitirse acceder a ellos, así como con Díaz y Giraldo (2022), quienes muestran que el derecho comparado ya exige interés legítimo y causa de consulta en ciertos supuestos. Por ello, la discusión permite sostener que el marco jurídico vigente de La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos contiene una base suficiente para sustentar

la publicidad registral, pero todavía requiere mayor precisión normativa, criterios de proporcionalidad y reglas específicas para los servicios gratuitos digitales, a fin de armonizar de manera más efectiva la transparencia registral con el derecho a la intimidad.

El objetivo específico 2 de la investigación fue identificar las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de las personas que cuentan con un registro inscrito en LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Los resultados obtenidos muestran que el riesgo principal no se agota en una intromisión directa en la vida privada, sino que se manifiesta en la exposición amplia de información personal, patrimonial y, en ciertos casos, sensible, a través de servicios gratuitos y de acceso rápido, sin filtros suficientemente diferenciados. En esa línea, los especialistas señalaron como riesgos centrales la posibilidad de que terceros conozcan bienes, actos inscritos o vínculos patrimoniales sin una justificación clara, así como la falta de control sobre quién accede a dicha información y con qué finalidad posterior será utilizada. Este hallazgo coincide con Díaz y Giraldo (2022), quienes sostienen que la publicidad registral en línea, al estar al alcance del público en general con pocas limitaciones, puede vulnerar el derecho a la intimidad y generar escenarios de robo, extorsión, secuestro, falsificación de documentos o tráfico de terrenos; además, converge con los resultados de la propia investigación, en los que se concluye que la exposición indebida o excesiva de información, sumada a la falta de trazabilidad y control del uso de los datos, incrementa la vulnerabilidad del titular registral.

Asimismo, los hallazgos guardan una marcada coincidencia con Inga (2023), quien advierte que el acceso a la información registral en el Perú se ofrece de manera muy abierta, al punto que basta completar un formulario y pagar una tasa, sin una evaluación real del interés del

solicitante ni una delimitación clara de los casos en que debe protegerse la intimidad. Esta autora añade que tal apertura puede propiciar intrusiones inoportunas y afectar no solo la intimidad, sino también otros derechos vinculados, como la imagen, el honor o la buena reputación, especialmente cuando en las partidas se incorporan datos personales o sensibles que resultan innecesarios para la finalidad registral. En el mismo sentido, los resultados de esta tesis coinciden al identificar que uno de los mayores riesgos es el uso indebido de la información por terceros para fraude, extorsión o acoso, sobre todo cuando la información obtenida no queda sometida a mecanismos efectivos de alerta o seguimiento posterior. Por ello, tanto en el antecedente citado como en la presente investigación se aprecia que la vulneración no depende únicamente del acto de acceso, sino también de la amplitud del contenido divulgado y de la ausencia de medidas preventivas frente a su utilización posterior.

No obstante, la investigación también introduce un matiz relevante frente a los antecedentes, porque permite precisar que el riesgo para la intimidad no se ubica solo en la publicidad registral como principio, sino en la forma concreta en que esta se proyecta en servicios digitales, gratuitos y de acceso masivo. En ello existe afinidad con Ortiz (2021), quien sostiene que la publicidad registral debe configurarse teniendo en cuenta la incidencia de los derechos fundamentales y, en especial, el control sobre los datos personales, así como con Viera et al. (2021), quienes advierten que la vulneración del derecho a la intimidad se produce cuando el tratamiento de la información desconoce principios de protección de datos y permite usos distintos de aquellos que justificaron su obtención. A diferencia de una lectura que solo opone publicidad e intimidad, los resultados de esta tesis muestran que el verdadero foco de riesgo está en la combinación de acceso amplio, escasa identificación del solicitante, falta de trazabilidad y difusión

de datos potencialmente sensibles. En consecuencia, la discusión permite sostener que las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de quienes cuentan con un registro inscrito en LA Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se relacionan con la exposición excesiva de información y con la insuficiencia de controles sobre su acceso y uso, más que con la existencia misma del principio de publicidad registral.

El objetivo específico 3 de la investigación fue formular una propuesta que garantice el respeto al derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral. Los resultados obtenidos permiten sostener que la propuesta normativa no debe orientarse a eliminar ni a debilitar la publicidad registral, ya que esta cumple una función esencial en la seguridad jurídica, la transparencia y la oponibilidad frente a terceros, sino a redefinir sus alcances en los servicios gratuitos y digitales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En esa línea, los especialistas coincidieron en que la reforma debe preservar la cognoscibilidad general propia del registro, pero introduciendo límites razonables cuando el acceso o la difusión de determinada información pueda comprometer la esfera privada del titular. Esta conclusión guarda coincidencia con Díaz y Giraldo (2022), quienes proponen que se acredite legítimo interés para solicitar determinada publicidad registral y, además, que se fortalezcan mecanismos como la alerta registral y la inmovilización temporal de partida para proteger mejor al usuario frente a la divulgación de sus bienes y actos inscritos.

Asimismo, los hallazgos de la presente tesis convergen con Inga Gómez (2022), quien concluye que el acceso a la información registral en el Perú se ofrece de manera demasiado abierta y que, por ello, resulta necesaria una modificación del artículo 127 del Reglamento General de los

Registros Públicos para exigir interés legítimo, además de una mejor delimitación de los supuestos en que la información afecta la intimidad. Esta coincidencia es importante, porque tanto en ese antecedente como en la presente investigación se advierte que la propuesta no debe construirse desde una lógica de cierre del registro, sino desde una regulación más precisa del acceso. En ese mismo sentido, los resultados de esta tesis añaden que la propuesta debe incluir identificación del solicitante, trazabilidad de las consultas, notificación obligatoria al titular en casos de mayor riesgo y revisión de la articulación entre la publicidad formal y los servicios digitales informativos, lo cual profundiza la línea ya advertida por Inga (2022) y por Díaz y Giraldo (2022) respecto de la necesidad de controles más específicos para proteger la intimidad sin desnaturalizar la función publicitaria del registro.

No obstante, la investigación también aporta un elemento propio frente a los antecedentes, porque la propuesta formulada no se limita a exigir interés legítimo, sino que articula dos líneas complementarias de reforma: por un lado, el control del usuario que consulta, mediante identificación, justificación y trazabilidad; y, por otro, la depuración del contenido publicitable, mediante anonimización, reserva parcial o exclusión de datos sensibles. Este planteamiento resulta compatible con la reflexión de Ortiz (2021), en cuanto sostiene que la publicidad registral debe interpretarse desde una perspectiva constitucional y que la configuración del acceso no puede ser ajena a la incidencia de los derechos fundamentales. Del mismo modo, guarda afinidad con Viera et al. (2021), quienes advierten que toda circulación de datos con finalidad legítima debe someterse a límites derivados del derecho a la intimidad y de los principios de protección de datos personales. En consecuencia, la discusión permite afirmar que la propuesta más razonable para el caso peruano consiste en reformar el Reglamento de Publicidad Registral y las reglas aplicables a los servicios

gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos , diferenciando la publicidad formal de los servicios digitales informativos y estableciendo salvaguardas normativas que permitan mantener la finalidad del principio de publicidad registral, pero sin tolerar una exposición innecesaria o desproporcionada de la intimidad de los titulares registrales

VI. CONCLUSIONES

6.1. Se concluye que la mejora normativa de los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos constituye una necesidad jurídica derivada de la actual tensión entre el principio de publicidad registral y el derecho a la intimidad. Si bien la publicidad registral conserva una función esencial en la seguridad jurídica, la transparencia y la oponibilidad frente a terceros, los resultados de la investigación evidencian que su funcionamiento en entornos digitales, gratuitos y de acceso inmediato ha ampliado los riesgos de exposición de información personal y patrimonial de los titulares registrales. En ese sentido, el problema no se encuentra en la existencia de la publicidad registral como principio, sino en la insuficiencia de las reglas que hoy delimitan su acceso y alcance en el contexto digital.

6.2. Se concluye que el marco jurídico vigente aplicable a los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos reconoce de manera clara la función de la publicidad registral dentro del sistema jurídico peruano, al vincularla con la cognoscibilidad de los actos inscritos, la seguridad del tráfico jurídico y la protección de terceros. No obstante, los hallazgos permiten advertir que dicho marco normativo no desarrolla con igual precisión la protección del derecho a la intimidad frente a las nuevas formas de acceso digital a la información registral. En consecuencia, aunque existe una base normativa suficiente para sustentar la publicidad del registro, esta resulta todavía limitada cuando se trata de regular, con criterios específicos, los alcances del acceso gratuito e inmediato a información que puede incidir en la esfera privada de las personas inscritas.

6.3. Se concluye que las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de las personas con registros inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se configuran a partir de la exposición amplia de información personal, patrimonial y potencialmente

sensible, así como por la ausencia de controles suficientes sobre la identidad del solicitante, la finalidad de la consulta y el uso posterior de los datos obtenidos. Los resultados muestran que la mayor afectación no proviene de la publicidad registral en sentido abstracto, sino de la forma en que esta se materializa en servicios digitales de acceso abierto, donde la información puede ser conocida por terceros sin filtros diferenciados ni mecanismos eficaces de seguimiento. En tal sentido, el principal foco de riesgo para la intimidad radica en la proyección expansiva de la publicidad registral dentro del entorno digital, cuando esta ópera sin salvaguardas acordes con la naturaleza de los datos difundidos y con la posible afectación a la persona titular del registro.

6.4. Se concluye que es jurídicamente posible garantizar el respeto al derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral, siempre que ambos sean comprendidos como bienes constitucionalmente armonizables y no como mandatos necesariamente excluyentes. Los resultados permiten establecer que la publicidad registral puede conservar su función de transparencia, seguridad jurídica y oponibilidad, aun cuando el ordenamiento incorpore criterios diferenciados respecto del acceso y de la información que puede ser difundida en los servicios gratuitos. En consecuencia, la tutela de la intimidad no exige la negación del carácter público del registro, sino una delimitación jurídica más precisa de los alcances de la publicidad registral en aquellos supuestos en que la difusión de información excede lo necesario para cumplir su finalidad y puede comprometer desproporcionadamente la esfera privada del titular inscrito.

VII. RECOMENDACIONES

7.1. Promover una reforma normativa de los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que permita armonizar la finalidad del principio de publicidad registral con la protección del derecho a la intimidad, considerando que los resultados evidencian que el acceso digital, gratuito e inmediato a la información registral ha ampliado los riesgos de exposición de datos personales y patrimoniales sin que existan reglas suficientemente específicas para responder a dicho escenario. Esta reforma debe partir de la premisa de que la publicidad registral no debe eliminarse, sino adecuarse a las exigencias constitucionales actuales de tutela de la intimidad y protección de datos.

7.2. Precisar en el marco jurídico aplicable a los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos los supuestos en los que el acceso a la información registral debe quedar sujeto a mayores salvaguardas, a fin de evitar que la regulación vigente siga operando bajo una lógica de apertura general propia de un contexto anterior a la masificación digital. En ese sentido, corresponde fortalecer la articulación entre la normativa registral y la tutela constitucional de la intimidad, estableciendo criterios más claros sobre qué información puede ser libremente conocida y en qué casos corresponde activar mecanismos de protección reforzada.

7.3. Incorporar mecanismos normativos de control sobre el acceso y uso de la información registral en los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, especialmente en aquellos supuestos en que la consulta pueda comprometer información personal, patrimonial o sensible del titular inscrito. Entre tales mecanismos, resulta pertinente considerar la identificación del solicitante, la trazabilidad de las consultas, la justificación del motivo de acceso en casos específicos y la notificación al titular cuando la naturaleza de la información consultada represente un mayor riesgo para su intimidad o seguridad personal.

7.4. Regular de manera diferenciada el contenido de la información que puede difundirse a través de los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, distinguiendo entre aquella que resulta necesaria para cumplir la finalidad de publicidad registral y aquella cuya divulgación amplia puede afectar desproporcionadamente la intimidad de la persona inscrita. Para ello, corresponde evaluar fórmulas como la reserva parcial o la exclusión de datos sensibles, así como la exigencia de interés legítimo en determinados supuestos, de modo que la publicidad registral continúe garantizando seguridad jurídica sin traducirse en una exposición irrestricta de la esfera privada del titular.

VIII. REFERENCIAS

- Alexy, R. (2002). *Teoría de los Derechos Fundamentales*. Madrid: Ed. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Carrasco, D. (2016). *Metodología de la Investigación*. México: MC Graw Hill.
- Cruz, J. (2022). *Análisis de la Ley 24686 en amparo de ejercer la Libertad de Asociaciones en aportantes de FOVIME*. [tesis de grado], Universidad Cesar Vallejo, Chiclayo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/114221/Cruz_MJK-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Díaz, R., & Giraldo, F. (2022). *El derecho a la intimidad del usuario en la emisión de la publicidad registral en línea en los Registros Públicos del Perú*. Lima: [Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/32599>
- Duque, H., & Aristizábal, E. (2019). Interpretative Phenomenological Analysis. . *A methodological guide for use in qualitative research in psychology*, 1-24.
<https://doi.org/https://doi.org/10.16925/2382-3984.2019.01.03>
- Espinoza, J. (2012). Derecho de las personas: Concebido y personas naturales. *Editorial y Librería Jurídica Grijley, 1*, 1-14. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5002602.pdf>
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixtas*. . México: Mc Graw Hill.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación científica*. . México: McGraw Hill. .
- Hernández, Y., & Jimenez, W. (2023). *La garantía de la fe pública mediante el registro en instrumentos públicos digitales y los criterios para su validez como requisito de*

- publicidad*. Colombia: [Universidad Cooperativa de Colombia].
<https://hdl.handle.net/20.500.12494/52723>
- Inga, L. (2023). *La publicidad registral y el derecho a la intimidad personal en los divorcios por causal*. Lima: [Universidad Nacional Toribio Rodríguez de Mendoza].
<https://hdl.handle.net/20.500.14077/3424>
- Jiménez, V. (2021). Triangulación metodológica cualitativa y cuantitativa. *Centro de Investigación. Universidad Americana*.
<https://revistas.uni.edu.py/index.php/rseisa/article/view/276>
- Lozano, L. (2020). *Vulneración del derecho a la intimidad por otorgamiento de título archivado tramitadas en oficina registral Tarapoto, año 2017*. Lima: [Universidad César Vallejo].
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/65395>
- Ortiz, M. (2021). El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: Especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración. *Derecho Privado y Constitución*, 39, 287-321.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8253321>
- Viera, L., Jaramillo, A., & Jaramillo, A. (2021). *Alcance de las acciones de los entes de vigilancia cuando los operadores y fuentes de información vulneran el derecho a la intimidad al desconocer los principios establecidos en la Ley Estatutaria 1266 de 2008 para el manejo de los datos personales, perío*. Colombia: [Universidad Cooperativa de Colombia].
<https://hdl.handle.net/20.500.12494/36008>

IX. ANEXOS

ANEXO A: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA: EL CONFLICTO ENTRE LOS SERVICIOS GRATUITOS DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD			
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	PROPÓSITO	CATEGORIAS	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL ¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos vulneran el derecho a la intimidad de las personas que cuentan con algún registro inscrito? COMPLEMENTARIOS ¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se encuentran regulados en la normativa para reforzar el derecho a la intimidad? ¿En qué medida los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos controlan quien accede a la información registral? ¿En qué medida el uso de los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debería acreditar un legítimo interés?	OBJETIVO CENTRAL: Determinar una mejora normativa para los servicios gratuitos ofrecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que permita equilibrar con el derecho a la intimidad. OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS: Conocer el marco jurídico vigente del derecho a la intimidad en los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Identificar las principales vulneraciones o riesgos al derecho a la intimidad de las personas que cuentan con un registro inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Formular una propuesta que mejore la protección del derecho a la intimidad sin afectar la finalidad del principio de publicidad registral.	CATEGORÍA 1: Servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos CATEGORIA 2 Derecho a la Intimidad	Enfoque: Cualitativo Alcance de la investigación: Descriptivo Tipo de investigación: Jurídica Técnica de investigación: Análisis Entrevista Instrumento de investigación: Fichas Guía de entrevista.

ANEXO B: GUÍA DE ENTREVISTA

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: _____

DNI: _____

Cargo: _____

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?
2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?
3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?
4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?
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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?
6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?
7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?
8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?
9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

ANEXO C: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Validación de Contenido por Juicio de Expertos

Adaptado de Reyes y Hernández-Moncada (2021)

Señor:

Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de investigación que forma parte de la investigación denominada: **"EL CONFLICTO ENTRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL GRATUITA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD"**.

Esta investigación se desarrollará con el objetivo de obtener al grado de Abogado, en la Facultad de Derecho y Ciencia Política (FDCP) de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV). La evaluación de los instrumentos cualitativos de investigación por parte del Juicio de Expertos es de gran relevancia para lograr la validación y fiabilidad de los resultados obtenidos, para tal fin se propone su revisión utilizando cinco criterios básicos para evaluar cada una de las interrogantes, estos son: suficiencia, claridad, coherencia, importancia y pertinencia, a efecto de asegurar el cumplimiento del propósito formulado. Agradecemos de antemano su valiosa colaboración.

Información sobre el Juez:

Nombre y Apellidos del Juez: **RAFAEL HUMBERTO VILLACORTA RUIZ**

DNI: **40609640**

Áreas de Experiencia Profesional: **MAESTRO EN DERECHO ADMINISTRATIVO**

Función Actual: **TRABAJADOR DEL SECTOR PUBLICO**

Información sobre el Instrumento:

Instrumento de Recolección de Información: Guía de Entrevista

Técnica de Interrogación Empleada: Preguntas abiertas

Finalidad de la Evaluación: Efectuar la validación de contenido del instrumento propuesto, a través de una revisión técnica-conceptual por parte del juicio de expertos, como elemento determinante en el proceso de fiabilidad de la investigación.

Criterios de Evaluación del Instrumento

De acuerdo con los siguientes indicadores evalúe cada uno de los ítems propuestos según corresponda.

CRITERIO	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de ésta.	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ Los ítems no son suficientes para medir la dimensión + Los ítems miden algún aspecto de la dimensión, pero no corresponden con la dimensión total + Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente. + Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintaxis y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem no es claro + El ítem requiere bastantes modificaciones o una revisión muy grande en el uso de las palabras, su redacción o complemento en la escritura + Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem + El ítem es claro, tiene la semántica y sintaxis adecuada
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem no tiene relación lógica con la dimensión + El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. + El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo. + El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
IMPORTANCIA El ítem es esencial, significa que si contribuye a entender bien el objeto de estudio	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la comprensión de la dimensión + El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que éste evalúa. + El ítem es relativamente importante + El ítem es muy relevante y debe ser incluido
PERTINENCIA El ítem es relevante por su estrecha relación con el propósito establecido	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem puede ser eliminado sin que afecte el análisis o el cumplimiento de propósito del estudio + El ítem tiene alguna pertinencia, sin embargo, refleja de manera muy vaga su pertinencia con el propósito citado. + El ítem es relativamente pertinente en sus implicaciones + El ítem es altamente pertinente y debe ser incluido

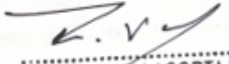
NOTA 1. Se estima que, al revisar las respuestas de los entrevistados, van a emerger más factores por estudiar, pudiendo catalogarse como Dimensiones, Categorías y Subcategorías. De acuerdo con la experiencia totalmente empírica de los autores al respecto, es posible afirmar que, en un análisis de buen nivel de profundidad, podrán aparecer aproximadamente 80 factores bajo estudio, mismos que, desagregados pueden alcanzar un promedio de 4 a 8 Dimensiones, con 10 o 20 Categorías y quizá, de 30 a 60 subcategorías de análisis. A fin de utilizar un software para el análisis de las respuestas recibidas, se recomienda ATLAS-TI.

Plantilla de Validación del Instrumento CUALITATIVO

ÍTEMS	SUFICIENCIA	CLARIDAD	COHERENCIA	IMPORTANCIA	PERTINENCIA	Observación
¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?	4	4	3	4	3	
¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?	4	4	4	4	4	
¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de Publicidad registral?	4	4	3	4	3	
¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?	4	4	4	4	4	
¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?	4	4	4	4	4	
¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?	4	4	3	4	4	
¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?	4	4	4	4	4	
¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?	4	4	3	4	3	
¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?	4	4	4	4	4	

(*) **NOTA 2:** Es muy importante registrar en la plantilla de evaluación todas las preguntas del instrumento, a fin de revisar si cada uno de los ítems cumple con los criterios establecidos-

Opinión sobre su Aplicabilidad: Aplicable (X) Aplicable Después de Corregir () No Aplicable ()


 RAFAEL H. VILLACORTA RUIZ
 ABOGADO
 CAL N° 46584

Validación de Contenido por Juicio de Expertos

Adaptado de Reyes y Hernández-Moncada (2021)

Señor:

Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de investigación que forma parte de la investigación denominada: **"EL CONFLICTO ENTRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL GRATUITA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD"**.

Esta investigación se desarrollará con el objetivo de obtener al grado de Abogado, en la Facultad de Derecho y Ciencia Política (FDCP) de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV). La evaluación de los instrumentos cualitativos de investigación por parte del Juicio de Expertos es de gran relevancia para lograr la validación y fiabilidad de los resultados obtenidos, para tal fin se propone su revisión utilizando cinco criterios básicos para evaluar cada una de las interrogantes, estos son: suficiencia, claridad, coherencia, importancia y pertinencia, a efecto de asegurar el cumplimiento del propósito formulado. Agradecemos de antemano su valiosa colaboración.

Información sobre el Juez:

Nombre y Apellidos del Juez: **RICARDO VELASQUEZ RAMIREZ**

DNI: **21419978**

Áreas de Experiencia Profesional: **MAESTRO EN DERECHO CONSTITUCIONAL**

Función Actual: **DOCENTE UNIVERSITARIO**

Información sobre en Instrumento:

Instrumento de Recolección de Información: Guía de Entrevista

Técnica de Interrogación Empleada: Preguntas abiertas

Finalidad de la Evaluación: Efectuar la validación de contenido del instrumento propuesto, a través de una revisión técnica-conceptual por parte del juicio de expertos, como elemento determinante en el proceso de fiabilidad de la investigación.

Criterios de Evaluación del Instrumento

De acuerdo con los siguientes indicadores evalúe cada uno de los ítems propuestos según corresponda.

CRITERIO	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de ésta.	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ Los ítems no son suficientes para medir la dimensión + Los ítems miden algún aspecto de la dimensión, pero no corresponden con la dimensión total + Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente. + Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintaxis y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem no es claro + El ítem requiere bastantes modificaciones o una revisión muy grande en el uso de las palabras, su redacción o complemento en la escritura + Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem + El ítem es claro, tiene la semántica y sintaxis adecuada
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem no tiene relación lógica con la dimensión + El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. + El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo. + El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
IMPORTANCIA El ítem es esencial, significa que si contribuye a entender bien el objeto de estudio	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la comprensión de la dimensión + El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que éste evalúa. + El ítem es relativamente importante + El ítem es muy relevante y debe ser incluido
PERTINENCIA El ítem es relevante por su estrecha relación con el propósito establecido	1. No cumple con el criterio 2. Bajo Nivel 3. Nivel Moderado 4. Alto Nivel	+ El ítem puede ser eliminado sin que afecte el análisis o el cumplimiento de propósito del estudio + El ítem tiene alguna pertinencia, sin embargo, refleja de manera muy vaga su pertinencia con el propósito citado. + El ítem es relativamente pertinente en sus implicaciones + El ítem es altamente pertinente y debe ser incluido

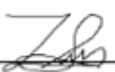
NOTA 1. Se estima que, al revisar las respuestas de los entrevistados, van a emerger más factores por estudiar, pudiendo catalogarse como Dimensiones, Categorías y Subcategorías. De acuerdo con la experiencia totalmente empírica de los autores al respecto, es posible afirmar que, en un análisis de buen nivel de profundidad, podrán aparecer aproximadamente 80 factores bajo estudio, mismos que, desagregados pueden alcanzar un promedio de 4 a 8 Dimensiones, con 10 o 20 Categorías y quizá, de 30 a 60 subcategorías de análisis. A fin de utilizar un software para el análisis de las respuestas recibidas, se recomienda ATLAS-TI.

Plantilla de Validación del Instrumento CUALITATIVO

ITEMS	SUFICIENCIA	CLARIDAD	COHERENCIA	IMPORTANCIA	PERTINENCIA	Observación
¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?	4	4	3	4	3	
¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?	4	4	4	4	4	
¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de Publicidad registral?	4	4	3	4	3	
¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?	4	4	4	4	4	
¿Debería de ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté a disposición del público en general a través de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?	4	4	4	4	4	
¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?	4	4	3	4	4	
¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?	4	4	4	4	4	
¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?	4	4	3	4	3	
¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?	4	4	4	4	4	

(*) **NOTA 2:** Es muy importante registrar en la plantilla de evaluación todas las preguntas del instrumento, a fin de revisar si cada uno de los ítems cumple con los criterios establecidos-

Opinión sobre su Aplicabilidad: Aplicable (X) Aplicable Después de Corregir () No Aplicable ()


 RICARDO VELASQUEZ RAMIREZ

ANEXO D: ENTREVISTAS

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Annia Mirella Apumayta Caballero

DNI: 46516098

Cargo: Encargada de Oficina Receptora de Cangallo – Sede Ayacucho

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

Si, existe el control suficiente sobre quien accede a la información registral, pues en diferentes servicios que brinda la Sunarp se pide identificar a las personas que lo solicitan. Inclusive para los servicios gratuitos en línea, pues estos te exigen una identificación a través de la APP ID Perú. Además, una de las finalidades de los Registros Públicos es hacer pública la información, salvo algunas excepciones, por lo que a mi parecer no es muy importante quien accede a una información que, como lo mencioné, es pública; sino cuidar la información que se brinda y negar la publicidad de información sensible o que invada la intimidad a cualquier solicitante.

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

Me parece correcta; pues evita largas colas en las oficinas de SUNARP, es un ahorro para el usuario, es información que puedes obtener a través de un celular conectado a internet. Los servicios gratuitos que ofrece la SUNARP brindan información pública que ayuda a los ciudadanos realizar a sus actividades de manera segura. Por ejemplo una búsqueda de propiedad actualmente cuesta s/ 6.60 y a través de la página de Consulta de propiedad lo puedes realizar sin costo y en la comodidad de tu hogar. Recordar que todos los servicios gratuitos piden identificación de que valida con RENIEC.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

Depende de que tipo de publicidad se refiera la pregunta. Si es publicidad formal o publicidad material. Si se refiere al dar a conocer la información como tal, sería

ubicada en la publicidad formal en su clasificación de simple, pues la certificada genera un costo pues ya intervienen los abogados certificadores. Entonces, respondiendo la pregunta, podríamos decir que los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral formal en su calidad de publicidad simple que el Art 14° del Reglamento de la Publicidad Registral lo define como *“informativa y consiste en la obtención de información del archivo registral, sin la suscripción del servidor responsable en su expedición”*.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Sí, se debería modificar el Reglamento de la Publicidad Registral en el sentido de no emitir información que vulnere la intimidad, más no a quien se le puede dar esa información. Asimismo, modificarlo en el sentido de que determinada información que vulnere la intimidad solo puede ser obtenida mediante solicitud judicial. Para poder realizar esos actos se tendría que definir también que información es vulnerable. Por ejemplo, en el caso de Registro de personas Naturales el divorcio, al ser un acto inscribible, se puede publicitar, lo que no que puede publicitar son las razones que derivaron el divorcio.

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

Actualmente en el Perú se usa el sistema registral declarativo, es decir que se da cuando el acto jurídico se formaliza fuera del registro, siendo la inscripción la que otorga la publicidad registral y es la que, a su vez, crea la seguridad jurídica para la oponibilidad por terceros. Lo que quiere decir, que el sistema te dice que es facultad del usuario ingresar a registros públicos; puesto que tus bienes o lo que hagas con ellos se concretiza con el derecho privado. Lo que ofrece registros públicos es seguridad jurídica a través de la publicidad registral, pues si esa información se mantiene en secreto se puede dar la figura que un propietario venda un inmueble innumerables veces y solo se protegería a la posesión.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Si bien el SRPL tiene fallas y definitivamente debería ser más amigable con los usuarios, considero que manejar los servicios gratuitos de manera individual es mejor. Ya que cada servicio gratuito es diferente y cumple una finalidad. Actualmente con una búsqueda rápida en GOOGLE se puede acceder a ellas sin necesidad de crear una cuenta. Se a comprobado que crear una cuanta es tedioso para los usuarios de a pie que prefieren acercarse a las oficinas de SUNARP que manejar el SRPL.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

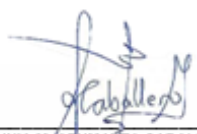
La Alerta Registral es un servicio el cual te informa de manera electrónica el movimiento o tramite que se realiza dentro de una partida registral, generalmente se usa en el Registro de Predios. Se percató que son pocos los usuarios que están afiliados a este servicio y eso que es gratuito. Entonces crear un Alerta para cada acto inscrito en los diferentes registros seria una buena idea, sin embargo, considero que la afiliación debería ser automática, para que esta cumpla su función. Asimismo, se podría considerar el bloqueo de partidas registrales para evitar que estas tengan movimiento y se realicen fraudes

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Considero que no, pues la información que se brinda a través de ese sistema es clara, concisa y necesaria. Por ejemplo, en el caso de accidentes automovilísticos es a través de este servicio que se puede identificar a la persona dueña del vehículo con facilidad. Asimismo, en la compraventa, es a través de este servicio que se identifica quién es el verdadero propietario. Si bien también genera una facilidad para poder ejercer lo malo, considero que los beneficios son muchos más.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

No, no debería exigirse la acreditación de un legítimo interés para acceder a los servicios gratuitos de la SUNARP, pues ello afectaría la facilidad y practicidad del sistema. Es importante recordar que una de las finalidades esenciales de los Registros Públicos es proporcionar información veraz, accesible y oportuna a los usuarios, garantizando que el acceso sea lo más sencillo posible para ellos. Sin embargo, como señalé anteriormente, sí considero necesario implementar medidas para proteger adecuadamente la información contenida en los registros. Esto implica definir con claridad qué datos deben ser de acceso público y cuáles requieren un nivel mayor de reserva, siempre buscando un equilibrio entre la transparencia registral y la protección de la información sensible de las personas.



ANNIA M. APUMAYTA CABALLERO
ABOGADO
CAL. N° 97087

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Lizet Johana Castilla Janampa

DNI: 41371591

Cargo: Asistente Registral SUNARP Zona IX – Sede Lima

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

Sí existen mecanismos básicos de control; sin embargo, no considero que el control sea suficiente, porque el sistema prioriza la publicidad registral sobre la restricción del acceso. Esto genera riesgos para la privacidad y evidencia la necesidad de fortalecer mecanismos de identificación, trazabilidad y supervisión del uso de la información

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

La información administrada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es pública para garantizar:

- Transparencia en la propiedad.
- Seguridad en compraventas y contratos.
- Confianza en el tráfico jurídico.

Por ello, cualquier persona puede solicitar información registral sin necesidad de justificar un interés legítimo en muchos casos.

Esto facilita operaciones legales, pero reduce el control sobre quién consulta los datos.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

Sí, porque cumplen la finalidad esencial de la publicidad registral; el cual es hacer accesible al público la información contenida en los registros para otorgar seguridad jurídica al tráfico patrimonial.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) brinda ciertos servicios gratuitos que permiten conocer información registral básica sin

costo y estos responden directamente al principio de publicidad, teniendo en consideración que la Publicidad Registral es el mecanismo mediante el cual el Registro da conocer la existencia y contenido de los asientos registrales, permite que terceros conozcan situaciones jurídicas.

Protege la confianza y seguridad en las transacciones. No depende del pago, sino del acceso a la información registral.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Considero que si dado que existe ligera tensión entre Publicidad Registral (acceso abierto) y Derecho a la protección de datos personales, regulado por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales.

La normativa aún busca equilibrar ambos derechos, ya que la información registral contiene datos sensibles como domicilios, bienes o vínculos societarios.

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

No debería ser una decisión individual del ciudadano que la información registral sea pública, porque la publicidad registral responde a un interés colectivo y garantiza la seguridad jurídica. Sin embargo, el Estado sí debe establecer límites y controles adecuados para proteger la privacidad y evitar el uso indebido de la información difundida mediante servicios gratuitos de SUNARP.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Considero que son plataformas distintas dado que el SPRL es una plataforma con acceso a información pagada por ende otorga publicidad en tiempo real sin embargo los servicios gratuitos tienen un desfase de actualización por ello las páginas mostradas no señalan la fecha de otorgamiento de publicidad

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?
-

Sí, es conveniente que todos los titulares de actos inscritos en la SUNARP estén afiliados automáticamente al servicio de Alerta Registral, porque fortalece la seguridad jurídica, previene fraudes registrales y garantiza igualdad en el acceso a mecanismos de protección. No obstante, debería implementarse respetando la libertad del ciudadano mediante la posibilidad de desafiliación y asegurando la protección de datos personales.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Sí, el servicio de consulta vehicular debería contar con mayores filtros para visualizar información, a fin de proteger los datos personales y evitar usos indebidos, sin afectar el principio de publicidad registral. El acceso debe mantenerse, pero bajo mecanismos de control que aseguren un equilibrio entre transparencia y seguridad jurídica, considerando ciertos filtros razonables tales como registro previo del usuario que realiza la consulta, límite de consultas diarias, mostrar información parcial sin datos sensibles, historial de quién accede a la información, justificación del motivo de consulta.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Sí, podría exigirse la acreditación de un interés legítimo en el uso de los servicios gratuitos de SUNARP para proteger los datos personales y evitar usos indebidos de la información registral; sin embargo, dicha exigencia debe aplicarse de manera razonable para no restringir el principio de publicidad registral ni dificultar el acceso a la información necesaria para el tráfico jurídico.



Lizet J. Castilla Janampa
Abogada
Rcg C.A.L. 43550

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: CESAR SEBASTIAN FLORES GRADOS

DNI: 73940379

Cargo: ABOGADO REGISTRAL

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?
Si, porque el sistema de la Sunarp nos requiere que validemos algunos datos personales a fin de acceder tanto a la información gratuita como pagada.
2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?
Es de suma importancia ya que podemos ver la información que puede constar en una partida como también de ser alertado si en caso se presenta un título a la partida que me encuentro asociado.
3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?
Si, un ejemplo sería el CONOCE AQUÍ donde podemos ver las partidas registrales de distintos registros.
4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?
No, ya que esa normativa aplica para las personas que otorgan un testamento y considero que no es necesario publicitar dicho acto hasta la muerte ya que podría generar conflictos familiares.
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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?
No, ya que el registro es público y aquí aplica la oponibilidad de mi derecho frente a terceros.
6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Considero que podrían implementarse algunos servicios como son las copias certificadas de títulos archivados de títulos que fueron presentado de manera física ya que a veces se requiere de ir presencialmente para poder solicitarlo.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

No, ya que por falta de desconocimiento no saben que pueden hacer uso de dicha herramienta de manera gratuita.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Considero que si debería implementarse la validación de datos como en otros servicios gratuitos.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

No, ya que el registro es publico y no considero necesario indicar el interés para poder acceder a ello y solo bastaría con la identificación.



CESAR SEBASTIAN FLORES GRADOS
ABOGADO
CAL N°97734

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Fiorella Milagros Giraldo Gonzáles

DNI: 76621937

CAL: 92140

Cargo: Abogado Certificador

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

Considero que no, porque la información que obra en los Registros Públicos se encuentra libremente disponible tanto de manera física como de manera virtual para el público en general.

De manera física, cualquier persona se puede acercar a las distintas oficinas registrales y solicitar información sobre cuántos predios obran inscritos a nombre de una persona, por ejemplo, y de manera virtual también se puede acceder a esta información a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) o inclusive de manera gratuita a través del servicio registral consulta de propiedad.

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

Que debería de existir un control, por lo menos que sea voluntad del titular del derecho o acto si es que desea que su información se encuentre libre de manera gratuita en el internet. Si bien es cierto, la finalidad de la SUNARP es la seguridad jurídica, se está centrando más en la seguridad hacia los terceros que la seguridad hacia los que se encuentran inscritos.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

Opino que sí, son un tipo de publicidad formal simple, por ejemplo el servicio CONSULTA DE PROPIEDAD que es gratuito es similar a la búsqueda de índice; el servicio CONOCE AQUÍ es similar a la visualización de partida registral, el servicio TIVA-TIVE es similar al duplicado de TIVE, la diferencia es que no se cobra por los primeros servicios mencionados.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

A la actualidad si alguna persona solicita publicidad y estas afiliado a la Alerta Registral, te llega una notificación indicándote el número de la publicidad, inclusive si visualizan la partida en donde registras un predio también te notifica, sin embargo, esta información la ve cualquiera y uno a veces no conoce el fin que le pudieran dar a esta información, por lo que, sería importante un mayor control, una previa evaluación, una justificación por la cual una persona necesita dicha 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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

Considero que sí, porque en el mundo actual donde vivimos pelagra mucha nuestra seguridad.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Si, deberían de modificar el formulario de solicitud de publicidad registral, que es un formulario desactualizado y que se sigue distribuyendo a nivel nacional, así como modificar el TUPA y las tasas registrales ya que no tiene sentido cobrar por algo que se encuentra gratis en el internet.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

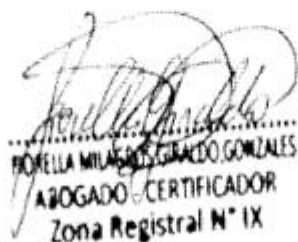
No, considero que aún existe mucho desconocimiento respecto de este servicio, sin embargo, por experiencia, la entidad se esfuerza mucho por promoverlo en las diversas ferias registrales.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Considero que ayuda mucho cuando por ejemplo ocurre un siniestro o accidente, consignas la placa y sabes quien es el propietario, pero también es un arma de doble filo porque los delincuentes lo usan para extorsionar a las personas, por lo menos, al igual que los demás servicios registrales, debería de pedir el DNI de la persona que realiza la consulta.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Considero que sí, para tranquilidad del usuario, recuerdo que una vez me llegó una alerta de que un desconocido visualizó gratuitamente la partida de mi departamento, pude conocer su nombre, sin embargo, no sé el motivo por el cual está realizando la consulta, lo que me genera intranquilidad.



MIRELLA MILAGROS GARZA GONZALES
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Cesia Xiomara Calderon Blacido

DNI: 76141482

Cargo: Técnica en Publicidad Registral

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

En mi opinión, el control todavía es insuficiente, sobre todo en los servicios digitales gratuitos. Actualmente cualquier persona puede acceder a cierta información registral sin que necesariamente se verifique quién está realizando la consulta o con qué finalidad. Si bien la publicidad registral busca que la información sea accesible, también debería existir algún nivel de control para evitar posibles usos indebidos de los datos.

2. ¿Qué opinión le merece que actualmente existan diversos servicios gratuitos que ofrece SUNARP a disposición de todos los ciudadanos?

Creo que estos servicios son positivos porque facilitan el acceso a la información y permiten que los ciudadanos conozcan mejor la situación jurídica de determinados bienes o actos inscritos. Sin embargo, también considero que deben existir ciertos límites o filtros, ya que la información registral puede involucrar datos personales que deben ser protegidos.

3. ¿Cree Ud. que los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

De alguna manera sí, porque permiten que los ciudadanos conozcan información relacionada con los registros públicos. No obstante, habría que precisar que estos

servicios no siempre cumplen con las mismas formalidades que la publicidad registral tradicional, como sucede con la expedición de certificados o copias informativas. Por eso, considero que deberían diferenciarse claramente dentro del sistema registral.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Sí, pienso que sería conveniente revisar la normativa actual. Muchas de las reglas que regulan la publicidad registral fueron elaboradas en un contexto donde el acceso a la información no era tan inmediato como lo es ahora a través de internet. Por ello, resulta razonable que la normativa se adecue a la realidad digital para garantizar también la protección del derecho a la intimidad.

5. ¿Debería ser elección del usuario que la información de sus bienes o actos registrados esté disponible al público a través de los servicios gratuitos de SUNARP?

No necesariamente, porque el sistema registral se basa en el principio de publicidad para otorgar seguridad jurídica a las transacciones. Sin embargo, sí podría evaluarse que ciertos datos que no sean indispensables para el conocimiento público tengan algún nivel de protección o restricción en los servicios gratuitos.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicios de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente existen servicios gratuitos?

Podría decirse que sí existe cierta desactualización. Los SPRL fueron creados como un mecanismo formal de acceso a la información registral, mientras que los servicios gratuitos han surgido posteriormente con un enfoque más flexible. Esto podría generar algunas diferencias en la forma en que se accede a la información, por lo que sería conveniente revisar cómo se articulan ambos sistemas.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

No, definitivamente no todos están afiliados. Muchas personas ni siquiera saben que existe ese servicio o no conocen su utilidad. Esto puede representar un problema, porque el fin de este servicio es recibir alertas sobre movimientos relacionados con sus bienes o quienes visualizan esta información y poder otorgarles seguridad para la detección oportuna de posibles actos fraudulentos.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería contar con mayores filtros para visualizar la información?

Sí, considero que sería adecuado implementar algunos controles adicionales. Por ejemplo, podría requerirse que el usuario se identifique o que el sistema registre quién realiza la consulta. Esto permitiría evitar que la información sea utilizada con fines distintos a los que justifican su acceso.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Desde mi punto de vista, sí sería razonable solicitar la acreditación de un interés legítimo en determinados casos. Esto no significa limitar el principio de publicidad registral, sino establecer un mecanismo que permita evitar el acceso indiscriminado a la información y proteger adecuadamente los datos de los titulares registrales.



Celia Xamara Calderón Blacido
ABOGADA
Reg. CAS N° 4638

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Brisa Marisol Velarde Atoche

DNI: 70884448

Cargo: Técnica Registral – Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

- 1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?**

Considero que no existe suficiente control sobre quiénes acceden a la información pública registral. Como sabemos, actualmente existen diversos medios para conocer las anotaciones registrales, tales como la búsqueda de propiedades, la búsqueda vehicular, entre otras funciones que brinda el servicio de publicidad registral. Si bien es cierto que este acceso resulta necesario para verificar que una propiedad se encuentre correctamente inscrita y para otorgar seguridad jurídica en mérito al principio de buena fe registral y la titularidad, también debemos analizar el contexto actual en materia de seguridad ciudadana. Hoy en día enfrentamos una realidad marcada por delitos como la extorsión, el robo a mano armada y otras modalidades delictivas que pueden verse facilitadas por el acceso irrestricto a determinada información patrimonial. En ese sentido, considero que sería pertinente implementar un mecanismo de registro de las personas que realizan estas búsquedas gratuitas, a fin de que el propietario pueda conocer quiénes han mostrado interés en consultar información sobre sus bienes, esta medida no implicaría eliminar el principio de publicidad registral, sino establecer un mayor control que permita equilibrar la transparencia con la protección de la seguridad de los titulares registrales, adecuando el sistema a las necesidades actuales.

- 2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?**

Considero que es una medida positiva que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ofrezca diversos servicios gratuitos al alcance de todos los ciudadanos, ya que ello fortalece la transparencia, facilita el acceso a la

información registral y promueve la seguridad jurídica, no obstante, también es importante que estos servicios cuenten con mecanismos adecuados de control, a fin de evitar un uso indebido de la información y garantizar que su finalidad se mantenga dentro de los parámetros del interés legítimo y la protección de la intimidad de los titulares registrales.

3. **¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?**

Considero que sí, los servicios gratuitos que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) forman parte de la definición de publicidad registral, ya que permiten el acceso a la información contenida en los registros públicos. La publicidad registral no depende de si el servicio es gratuito o pagado, sino de su finalidad; hacer accesible la información registral para garantizar transparencia y seguridad jurídica, en ese sentido, los servicios gratuitos constituyen una modalidad de publicidad registral, aunque con alcances y características propias.

4. **¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?**

Considero que sí debería evaluarse una modificación de la normativa vigente para reforzar el derecho a la intimidad de los usuarios que tienen actos inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), si bien la publicidad registral es fundamental para la seguridad jurídica, no debe implicar una exposición innecesaria de información personal o patrimonial. Por ello, sería adecuado establecer mayores mecanismos de control que permitan equilibrar la transparencia con la protección de la intimidad de los titulares registrales.

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?**

6. **¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?**

No considero que exista una falta de actualización de los Servicios de Publicidad Registral en Línea (SPRL), toda vez que los Servicios de Publicidad Registral Gratuitos implementados por la SUNARP constituyen mecanismos complementarios de acceso a información registral, los cuales no reemplazan ni modifican la naturaleza ni el funcionamiento del SPRL. En ese sentido, la existencia de servicios gratuitos no implica que el SPRL se encuentre desactualizado, sino que forman parte de una ampliación de las modalidades de acceso a la información registral que brinda la entidad a los usuarios.

7. **¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?**

No necesariamente. No todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en la SUNARP se encuentran afiliados al servicio de **Alerta Registral**, ya que su activación es voluntaria y depende de que el titular del derecho se registre previamente en la plataforma y vincule su partida registral al servicio.

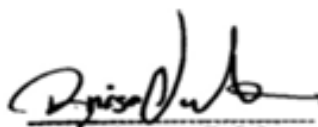
8. **¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?**

Sí. Se considera que el servicio de **Consulta Vehicular** debería contar con mayores filtros o mecanismos de validación para la visualización de la información, a fin de reforzar la protección de los datos vinculados a los usuarios y prevenir posibles usos indebidos de la información registral. Asimismo, la implementación de controles adicionales permitiría que el acceso a determinados datos sea más seguro y acorde con los principios de protección de la información.

9. **¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?**

Considero que los servicios gratuitos que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), al tratarse de recursos de naturaleza pública, deben ser utilizados de manera adecuada y para fines pertinentes. En ese sentido,

deberían estar orientados a satisfacer un interés legítimo, como por ejemplo en el marco de una compraventa, la verificación de seguridad jurídica respecto a la titularidad de un bien, la representación legal de personas naturales o jurídicas, o la consulta sobre la vigencia de poderes, por ello, estimo que sí debería acreditarse un interés legítimo, aunque sea de manera sencilla, al momento de realizar la visualización de una partida registral, el usuario debería indicar el motivo de la consulta antes de acceder a la información, de esa forma, la SUNARP podría tener un mayor control y alcance sobre los fines para los cuales se utiliza el servicio gratuito, permitiendo conocer la intención detrás de cada búsqueda y reforzando la correcta utilización de este beneficio, esta medida no implicaría restringir el acceso a la publicidad registral, sino garantizar que su carácter gratuito responda efectivamente a fines legítimos y a la importancia que tiene dentro del sistema de seguridad jurídica.



BRISA MARISOL
VELARDE ATOCHE
ABOGADA
REG. CAL. 97280

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: _ALFREDO ATILIO GUTIÉRREZ CORNEJO

DNI: _08706435_

Cargo: _ABOGADO_

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

El acceso a la información registral opino que ante los avances informáticos el control al acceso a la información pública no está tan garantizada respecto de su acceso, toda vez que existe vulnerabilidad de la información en ese sentido considero que existe un riesgo en cuanto al acceso a la información pública registral y a la protección de datos.

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

Me parece adecuado estando a los avances del estado frente a la viabilidad de la informática y la información regulada, y que los servicios gratuitos que ofrece la sunarp y el acceso a todos los ciudadanos lo que resulta positivo en mi opinión.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

La definición de publicidad registrales amplía y a la vez avanza sus conceptos respecto de sus servicios lo que me parece perfecto y adecuado, y que a medida que las necesidades de los usuarios se amplían los servicios también tendrán que condicionarse a dichos requerimientos.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Obviamente la normativa es parte del derecho estas están condicionadas a las realidades y cambios sociales en ese sentido considero que a medida que las necesidades de los usuarios cambien en cuanto a su realidad tiempo y modo la norma se irá modificando a estas realidades.

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

Considero que si el usuario es quien debe decidir si se da la reserva o no del acceso a su informacion registral

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Falla no tanto los sistemas a veces se saturan y esto debe ser atendido por soporte técnico pero falla no creo.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

Considero que el servicio de alerta registral es voluntario no obligatorio y que los usuarios son quienes deciden si se registran o no en alerta registral y el sistema a la fecha lo ha demostrado eficientemente.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Si en ese sentido el registro vehicular debe tener mayor filtro para poder visualizarse la informacion lo que es más viable de más útil para poder acceder a esta informacion

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Por supuesto se debe mostrar el interés de la parte interesada a fin de que pueda acceder a la informacion que solicita.



GUTIERREZ CORNEJO ALFREDO ATILIO

Cal 102048

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Alejandra Brigitte Palomino Zarate

DNI: 76837916

Cargo: Técnica en SUNARP

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

Considero que actualmente no existe un control suficiente respecto de quién accede a la información registral pública, debido a que los servicios gratuitos permiten consultas sin la verificación de un interés legítimo. Si bien la publicidad registral es un principio fundamental del sistema, el acceso irrestricto puede generar riesgos para el derecho a la intimidad y la seguridad de los titulares registrales

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

Los servicios gratuitos constituyen un avance importante en materia de acceso a la información y transparencia, ya que facilitan la formalización y reducen costos para los ciudadanos. No obstante, su implementación debe ir acompañada de mecanismos de control que eviten el uso indebido de la información y garanticen la protección de los datos personales.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

Sí, considero que forman parte de la publicidad registral, en tanto permiten el conocimiento de los actos y derechos inscritos, sobretodo nos permite conocer el estado situacional de los bienes o derechos, para así tomar decisiones responsables. Sin embargo, representan una modalidad de publicidad más amplia e inmediata, por lo que debería evaluarse si requieren una regulación específica en atención a su acceso masivo y digital.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Sí, estimo necesario actualizar la normativa a fin de equilibrar el principio de publicidad registral con el derecho fundamental a la intimidad. Ello podría lograrse mediante la

exigencia de identificación del solicitante, de alertar o notificar al titular del derecho o bien tenga conocimiento de que están solicitando información, la acreditación de interés legítimo en ciertos casos (una autorización por parte del titular) o la limitación del acceso a determinados datos sensibles.

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

No de manera absoluta, ya que la publicidad registral cumple una función de seguridad jurídica en el tráfico patrimonial. Sin embargo, sí debería otorgarse al usuario la posibilidad de restringir el acceso a información sensible que no resulte necesaria para la finalidad del registro.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Sí, podría afirmarse que existe una desactualización relativa, ya que los servicios gratuitos ofrecen información de forma más rápida y accesible. Esto evidencia la necesidad de modernizar los SPRL para que sean competitivos, seguros y acordes con el entorno digital actual.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

No, considero que un número significativo de usuarios no se encuentra afiliado, principalmente por falta de conocimiento del servicio y de cultura registral. En ese sentido, sería necesario establecer que la afiliación a la Alerta Registral forme parte del procedimiento de inscripción, de manera automática, sin que el usuario deba realizar un trámite adicional. Esta medida podría aplicarse hacia futuro y complementarse con una adecuada difusión del servicio a nivel nacional mediante talleres, ferias, charlas informativas, entre otros. Si bien la Alerta Registral constituye un mecanismo de prevención frente a actos fraudulentos, también es responsabilidad de la SUNARP implementar acciones preventivas que permitan anticiparse a dichos riesgos.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

No considero que el servicio de Consulta Vehicular deba tener mayores filtros para el acceso a la información. Ello se debe a que, en el contexto actual de nuestro país, caracterizado por altos índices de delincuencia, robos y secuestros, resulta necesario que los ciudadanos puedan verificar de manera rápida y sencilla la situación jurídica de

un vehículo. Asimismo, la compraventa de vehículos se realiza con mayor frecuencia que la de bienes inmuebles y, en muchos casos, sin una inscripción en los Registros Públicos, por lo que el acceso a esta información permite prevenir fraudes y estafas. En ese sentido, es fundamental que los usuarios puedan conocer datos relevantes como la titularidad del vehículo, el número de placa y la existencia de multas u otras cargas, a fin de tomar decisiones informadas y garantizar la seguridad en las transacciones.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Considero que sí, al menos para el acceso a información más detallada, ya que ello permitiría garantizar un uso adecuado de la publicidad registral y proteger el derecho a la intimidad sin afectar la seguridad jurídica.

ALEJANDRA B. PALOMINO ZARATE
ABOGADO
CAL. N° 95213

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: LUIS ALBERTO RAMOS SANES

DNI: 10095845

Cargo: ABOGADO

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

No, existe un control riguroso. Actualmente, existe el principio de publicidad formal, donde se presume que toda información en el registro es de interés general. Si bien para servicios pagados (como el SPRL) existe un registro de usuario, en los servicios gratuitos el acceso suele ser anónimo o requiere datos mínimos que no impiden el uso malintencionado de la información para otros fines.

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

Que son eficientes para todos los ciudadanos porque son fáciles de acceder de cualquier dispositivo y también nos ayuda a minimizar los tiempos de trámite de forma presencial.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

Sí. Según el Reglamento General de los Registros Públicos, la publicidad registral es el medio por el cual se hace cognoscible la situación jurídica de bienes y personas. Los servicios gratuitos son una modalidad de publicidad formal informativa.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Sí. Es necesaria una reforma que aplique el principio de proporcionalidad. La normativa actual es de una época donde el acceso en su mayoría es de forma física.


LUIS ALBERTO RAMOS SANES
 ABOGADO
 REG. CAL 60352

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

Es un punto debatible. Si bien la seguridad jurídica exige que los gravámenes y la titularidad sean públicos para proteger a terceros, el acceso gratuito y masivo si debería ser opcional o restringido. El usuario debería poder "bloquear" la visualización gratuita de su patrimonio, permitiendo el acceso solo a quienes demuestren un interés legítimo mediante el servicio pagado.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Sí. El SPRL (Servicio de Publicidad Registral en Línea) se ha quedado como una plataforma meramente transaccional, mientras que los servicios gratuitos han crecido sin una estrategia de ciberseguridad o protección de datos personales clara, generando una brecha donde la gratuidad compromete la privacidad que el servicio pagado antes "custodiaba" mejor por el simple hecho de requerir una tasa.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

Claramente no. Existe una brecha digital y de información real. Muchos ciudadanos inscriben actos, pero desconocen la existencia de la Alerta Registral. Esto genera una vulnerabilidad: la información es pública para todos (servicios gratuitos), pero el dueño no siempre está enterado de quién intenta modificar o consultar su partida, teniendo en cuenta que en nuestro país la mayoría de los propietarios son adultos mayores que no cuentan con acceso a lo digital.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Definitivamente no. La consulta vehicular es uno de los servicios más rápido, ya que permite asociar una placa con un nombre y un número de serie. Esto facilita que las víctimas por parte de la delincuencia o atropello puedan conocer el propietario del vehículo.


LUIS ALBERTO RAMOS SANES
ABOGADO
REG. CAL 66352



LUIS ALBERTO RAMOS SANES
ABOGADO
REG. C.A.L. 66352

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Si debería acreditarse, porque actualmente algunos documentos son solicitados por terceros ajenos, lo cual conlleva que sean mal utilizados o adulterados, por tanto, es importante la acreditación del legítimo interés velando por el derecho a la intimidad del titular.

Guía de entrevista

Tesis: El conflicto entre los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos y el Derecho a la Intimidad

Nombre y Apellidos: Cheila Licet Saavedra Mondragon

DNI: 47389953

Cargo: Técnico en Publicidad Registral

1. ¿Cree que existe suficiente control sobre quién accede a la información registral pública? ¿Por qué?

Considero que el control es limitado, especialmente en los servicios gratuitos de acceso digital. Si bien la publicidad registral es un principio fundamental del sistema registral, los servicios gratuitos no siempre exigen la identificación del solicitante ni la acreditación de un interés legítimo, lo que permite el acceso irrestricto a información que podría ser utilizada con fines indebidos. Esto genera un riesgo potencial para el derecho a la intimidad de los titulares registrales.

2. ¿Qué opinión le merecen que a la actualidad existen diferentes servicios gratuitos que ofrece SUNARP que esté a disposición de todos los ciudadanos?

La implementación de servicios gratuitos constituye un avance importante en términos de transparencia, acceso a la información y modernización del Estado. Sin embargo, su diseño debe equilibrar el principio de publicidad registral con la protección de los derechos fundamentales, especialmente el derecho a la intimidad y a la protección de datos personales. El acceso irrestricto puede generar situaciones de vulnerabilidad.

3. ¿Cree Ud. que, los servicios gratuitos que brinda SUNARP se encuentran dentro de la definición de publicidad registral?

Sí, forman parte del principio de publicidad registral, el cual permite que los actos inscritos sean oponibles frente a terceros. No obstante, la publicidad registral no implica necesariamente un acceso irrestricto y sin control. Debe existir una diferenciación entre publicidad formal, que requiere solicitud formal, y servicios informativos que podrían requerir mayores restricciones.

4. ¿Cree usted que se debería modificar la normativa vigente para reforzar el Derecho a la intimidad de los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP?

Sí, considero necesario actualizar la normativa vigente para incorporar mecanismos de protección adecuados frente a los nuevos servicios digitales. La normativa registral fue diseñada en un contexto distinto al actual, donde el acceso masivo e inmediato a la información no era posible. Por ello, es necesario establecer límites razonables que protejan el derecho a la intimidad.

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 de los Servicios Gratuitos de la SUNARP?

No de forma absoluta, ya que la publicidad registral cumple una función de seguridad jurídica. Sin embargo, sí debería permitirse al titular tener mayor control sobre el nivel de acceso a ciertos datos sensibles, especialmente aquellos que no resultan estrictamente necesarios para garantizar la seguridad del tráfico jurídico.

6. ¿Considera Ud. que existe una falta de actualización de los Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), considerando que actualmente se encuentran los Servicios Gratuitos?

Sí, en cierta medida. Los Servicios de Publicidad Registral en Línea fueron diseñados como un sistema formal y controlado de acceso a la información. La aparición de servicios gratuitos ha generado un sistema paralelo de acceso más flexible, lo cual podría afectar la coherencia del sistema registral y la protección de los derechos de los titulares.

7. ¿Considera Ud. que todos los usuarios que cuentan con algún acto inscrito en SUNARP están afiliados al servicio de Alerta Registral?

No, muchos titulares registrales no están afiliados, ya sea por desconocimiento o falta de información. Esto genera una situación de vulnerabilidad, ya que no todos reciben notificaciones sobre posibles actos relacionados con sus bienes, lo que podría facilitar fraudes o actos ilegales.

8. ¿Considera Ud. que el servicio de Consulta Vehicular debería tener mayor filtro para visualizar la información?

Sí, debería contar con mayores mecanismos de control, como la identificación del solicitante o la acreditación de un interés legítimo. La información vehicular puede revelar datos personales sensibles que podrían ser utilizados para fines indebidos.

9. ¿Debería acreditarse un legítimo interés cuando se utilizan los servicios gratuitos que brinda la SUNARP?

Sí, debería acreditarse un legítimo interés al utilizar los servicios gratuitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ya que esto permite proteger el derecho a la intimidad de los titulares registrales y evitar el uso indebido de su información. Además, garantiza un equilibrio entre el principio de publicidad registral y la protección de los datos personales.



CHÉILA LICÉDY
SAAVEDRA MONDRAGÓN
ABOGADA
REG. CAL. 87632