

XX Congreso Internacional IPRA-CINDER

Conclusiones

Tema 1: La información de los registros de la propiedad: los datos registrales. Creación, uso y limitaciones.

1. El predominio de planteamientos maximalistas en el campo de los open data vienen derivando en la consideración de que todo lo posible y útil debe estar al alcance de cualquiera. Frente a ello, debe reivindicarse un ámbito de privacidad o intimidad, como inherente a la dignidad de cualquier persona, que ha de quedar al margen de cualquier injerencia arbitraria de terceros.
2. Lo útil y posible, no necesariamente es legal, legítimo y lícito, especialmente cuando lesiona derechos fundamentales como el honor y la intimidad personal. La función del legislador y el jurista en general, no ha de estar guiada en este punto por una libertad de acceso, que siempre se presume en cualquier constitución democrática, sino por la determinación de los límites que impone la existencia de derechos y libertades fundamentales.
3. El tratamiento informático de los datos y la aplicación de las nuevas tecnologías para ello, si bien no es imprescindible para el cumplimiento la función esencial del Registro de la Propiedad, permite conseguir mayor eficiencia en la prestación del servicio. Además, ese tratamiento sí es esencial para otras utilidades secundarias, como puede ser estadísticas, detección de errores en los documentos presentados o en las inscripciones mediante el cruce de datos o para la coordinación con Catastro.
4. *Las nuevas tecnologías han provocado que aunque la función del registro no es la creación de datos sino la creación, asignación o prueba de los derechos, dependiendo de los sistemas, la información del registro pueda constituir una gran base de datos depurados, susceptibles de interoperar con otros muchos y por tanto de gran interés tanto para el sector público como para el privado, no sólo para el desarrollo de análisis de big data sino también para la creación de bases de datos más amplias y multidisciplinares y como herramienta de e-governance.*
5. No obstante, las nuevas potencialidades provocadas por la aplicación de nuevas tecnologías a la información registral presentan grandes riesgos para el Registro en tanto institución creada para facilitar y dar seguridad al mercado inmobiliario. Por ello, los registradores, como autoridad encargada de controlar el acceso al conocimiento de los derechos inscritos, deben garantizar que la función del registro no se verá mediatizada por exigencias de particulares tratamientos de datos y que la expedición de

información y la cesión de datos se hará con pleno respeto a los derechos y libertades fundamentales.

6. La protección no sólo de los datos personales sino también del derecho a la privacidad o intimidad es una preocupación de las autoridades de todos los países y de organismos internacionales y debe marcar los límites del uso de datos registrales. En este sentido y, dado que hay una tendencia a generalizar el sistema folio real sería recomendable evitar la búsqueda de información por persona a menos que se adopten suficientes garantías, como puede ser, entre otras, el consentimiento del dueño, acreditación suficiente de la finalidad u orden de la autoridad judicial, para evitar la arbitrariedad en el acceso.
7. La expedición de publicidad para cualquier otra finalidad que no sea la propia de la institución registral exige el respeto de los principios internacionales en materia de protección de los derechos fundamentales de privacidad y seguridad, de modo que no pueda dar lugar a la definición de perfiles económicos de las personas.
8. En los registros que no son de transcripción, archivo o depósito de un documento se protege mejor la privacidad. La búsqueda de información por persona, además de suponer una deformación del sistema de derechos, implica un incremento del riesgo de uso abusivo de esta posibilidad de obtención de información, especialmente en algunos países afectados por grupos terroristas.
9. La cesión de datos a las administraciones públicas debe limitarse a los que sean estrictamente necesarios para el cumplimiento de su respectiva función, con prohibición de re-uso o re-cesión, a menos que se realice el re-uso o la re-cesión con los mismos requisitos que deben cumplirse para la cesión de datos al sector privado.
10. La cesión de datos al sector privado debe hacerse exclusivamente de datos disociados de cualquier elemento que permita la identificación de cualquier persona por características de cualquier clase, incluidas las económicas.
11. El valor de los datos contenidos en las bases de datos de los registros depende de su naturaleza. Por eso, los efectos de la inscripción se predicen exclusivamente de los derechos. En cambio, no pueden predicarse de los datos relativos a la descripción física de las fincas, puesto que no dependen de la declaración de poder público que la inscripción supone sino de la realidad material del terreno o la construcción. Hay determinadas circunstancias de la descripción de la finca que son variables, como las coordenadas o georreferenciación, que dependen de los movimientos de la superficie terrestre, circunstancias que escapan de la decisión del registrador. En este sentido, a efectos del registro de la propiedad, es suficiente una identificación inequívoca de la finca, aun cuando no sea exacta en todos sus extremos físicos, por lo que los principios de la exactitud objetiva del derecho no puede quedar subordinada a la coordinación con Catastro.

12. La coordinación de los datos Catastro Registro, cuando proceda, debería realizarse de modo que no suponga la paralización o ralentización del tráfico jurídico.
13. El Registro es público como condición esencial para cumplir su función de dar certeza y seguridad a los derechos, lo que no significa que deba ser abierto para finalidades distintas.
14. En el Registro de la Propiedad se generan datos obtenidos sobre la base de los que ya constan (metadatos) que, según las legislaciones, pueden resultar protegidos por la ley de propiedad intelectual o industrial.