

# La publicidad registral como finalidad del Registro Inmobiliario

Ariella Adames Rojas\*

Recibido: 1 de octubre de 2021 – Aceptado: 24 de octubre de 2021

## Resumen

La publicidad registral define la finalidad del registro de la propiedad. La misma permite proteger al tercero registral en aplicación del principio de fe pública registral. Sin un sistema organizado de publicidad las negociaciones inmobiliarias no tuvieran la certeza ni la garantía del registro, pues imperaría la clandestinidad al no poder conocerse al legítimo propietario, ni las cargas y gravámenes que pudieran recaer sobre el inmueble. Lo publicado por el registro impactará en la realidad produciendo importantes efectos jurídicos, denominándose este alcance de la publicidad, publicidad material. La publicidad es utilizada desde los tiempos antiguos como una forma de dar a conocer la situación jurídica de los derechos reales inmobiliarios. La intimidad de las personas como valor constitucional es un límite de la publicidad registral.

**Palabras clave:** Publicidad registral, derecho a la intimidad, publicidad formal, publicidad material, fe pública registral.

## Abstract

*Publicity (or disclosure) defines the core purpose of the Registry of Lands. Publicity provides the third party with protections pursuant to the principle of the Registry Public Faith. Without an organized publicity/disclosure system, real estate negotiations would not enjoy of the certainty and guaranty provided by the Registry of Lands, given that secrecy would reign due to the lack of notice as to legitimate ownership, encumbrances and liens affecting real property. That which is published or disclosed by the Registry of Lands impacts the market by producing important legal consequences, this effect is known as material publicity. Publicity/Disclosure has been a tool used since ancient times to make the public aware of the interests or rights affecting real estate. Privacy of people, as a constitutional value, is a limitation to land publicity.*

**Keywords:** Registry publicity/disclosure, privacy rights, formal publicity, material publicity or disclosure, registry public faith.

---

\* Maestría en Derecho Inmobiliario en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), 2017. Especialidad en Derecho Civil (DSU, mención derecho civil) Université Panthéon Assas, Paris 2, Francia, 2014. Licenciada en Derecho, (Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), 2009. Correo electrónico: aadamesrojas@yahoo.com

## Introducción

El registro de la propiedad es una creación del Estado como instrumento para asegurar la propiedad inmueble, logra sus objetivos a través de la publicidad registral. La publicidad formal como también se le llama a la publicidad registral es la finalidad del registro de la propiedad. Mediante la publicación de los derechos reales inmobiliarios, así como de las cargas y gravámenes que pudieran afectarles, se otorga seguridad jurídica al comercio inmobiliario, ya que mediante la publicidad se logra potenciar el principio de oponibilidad, de manera tal que sólo afectará al tercero registral lo que conste inscrito. Lo no inscrito no le afectará, eliminando de este modo la clandestinidad de los derechos.

La publicidad registral no es una mera divulgación de datos con fines informativos, sino que es una publicidad jurídica. Lo publicado impactará en la realidad material creando importantes efectos. De este modo, la publicidad producida por el registro se distingue de una publicidad con carácter noticia. Desde los tiempos antiguos existe la publicidad inmobiliaria, procurando dar a conocer la situación de los bienes inmuebles. En pueblos como Babilonia, Grecia, Egipto y Roma se publicaban los derechos inmobiliarios utilizando diversas técnicas y utilizando ciertas solemnidades ante autoridades acreditadas por el pueblo.

El importante principio de la fe pública registral se hace posible a través de la publicidad formal. Sólo es posible proteger al tercero registral que adquiere según registro mediante un sistema de publicidad organizado. De otra manera el tercero registral que adquiere una propiedad no podría enterarse si adquiere del legítimo propietario y si su adquisición está libre de cargas y gravámenes que pudieran comprometer su inversión. Asimismo, no fuera posible garantizar el comercio ni otorgar certeza a las transacciones inmobiliarias. El principio de fe pública registral se erige como la garantía que otorga el registro, mediante la publicidad registral, a los terceros que adquieren en determinadas

condiciones, admitidas en el ordenamiento jurídico, quedando protegidos frente a derechos y cargas y gravámenes ocultos que no pudieron conocer al momento de acceder a las informaciones publicadas. Por el principio de fe pública las negociaciones gozan de la certeza y la garantía del registro.

Abordaremos los modos en que se realiza la publicidad formal en el sistema inmobiliario y registral dominicano. Siendo estos modos: las consultas, los informes y las certificaciones. De igual manera, trataremos sobre la publicidad material que consiste en el impacto o efectos jurídicos que tendrá lo publicado en la realidad.

Finalmente, expondremos la colisión del derecho a la intimidad con el derecho a la información, que provoca la publicidad producida por el registro, toda vez que el registro publica datos personales que pudieran afectar la intimidad.

## I. La publicidad registral como finalidad del registro de la propiedad

La publicidad registral es una figura de primer orden en el Derecho Inmobiliario y registral del concierto de naciones que han organizado el registro de la propiedad inmueble para garantizar las inversiones inmobiliarias. La publicidad formal o registral se opone a la clandestinidad de los derechos<sup>1</sup>. Sin un régimen de publicidad organizado, lo que constituye la publicidad formal, entendida como los medios que emplea el registro de la propiedad para lograr la cognoscibilidad legal de los derechos, no fuera posible la seguridad del comercio inmobiliario. El acreedor se vería sorprendido por cargas y gravámenes ocultos que no pudo conocer, tales como servidumbres<sup>2</sup>, usufructos e hipotecas. De manera que sólo mediante la publicidad formal es posible proteger el crédito.

De igual modo, el comprador necesita la garantía de la titularidad del transmitente. Esta protección al acreedor y al adquirente de un inmueble constituye la finalidad de la publicidad registral, entendida

1 Manzano Solano, Antonio y Del Mar Manzano Fernández, M.a, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, (Madrid: J. San José, S.A., 2008), p. 45.

2 Álvarez Caperochipi, José Antonio, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2.ª Ed. (Granada: Editorial Comares, 2006), p. 1.

como una técnica<sup>3</sup> cuyo objetivo es erradicar la clandestinidad de los derechos de manera tal que el tráfico jurídico inmobiliario asegure las inversiones. También se pretende “ordenar la propiedad y el crédito en base al registro de la propiedad”<sup>4</sup>.

La denominación de publicidad registral le viene dada porque es una publicidad producida y organizada por el registro, es una publicidad jurídica en contraposición a una publicidad noticia propia de los registros administrativos. Así la publicidad formal o registral tiene un objetivo más allá que la simple divulgación del estado de los derechos inscritos, la misma trasciende el ámbito meramente informativo y tendrá fuertes efectos sobre los terceros.

La publicidad cuyo fin es la simple divulgación o noticia sobre los acontecimientos, se agota a sí misma en la finalidad de divulgar dicha noticia. No obstante, la publicidad registral es una publicidad de carácter jurídico. Procura hacer inexcusable el no conocimiento de la información publicada por el registro de la propiedad, ya que crea *cognoscibilidad*<sup>5</sup> o posibilidad de conocer los derechos inscritos y anotaciones que afectan al inmueble. Y el objetivo de esta publicidad es precisamente lograr la tutela de los derechos del acreedor y del comprador. La publicidad así organizada por el registro ofrece un medio para que todos tengan oportunidad de conocer las informaciones registradas sobre inmuebles, importando no el conocimiento efectivo de dichas informaciones, sino más bien que todo el mundo pueda acceder al contenido del registro, a través de sus vías.

Por esto, se ha afirmado que la publicidad de los registros públicos es una verdadera ficción<sup>6</sup>, lo que no ocurre con otros tipos de publicidad. Al registro imponer una diligencia a cargo de los interesados en acceder al contenido registral, la

publicidad está condicionada por esta diligencia. Los efectos jurídicos que tendrá lo publicitado en la realidad material, se producirán por el hecho de la posibilidad del conocimiento<sup>7</sup>. El Reglamento General de Registros de Títulos indica en el artículo 134 que los modos de hacer la publicidad registral son: las consultas, los informes y las certificaciones.

La publicidad registral inmobiliaria es una publicidad constitutiva. La publicidad se constituye en esencial del título inscribible, forma *dat esse rei*. Esto se explica en el artículo 90 de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario sobre los efectos del registro cuando afirma que “el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado”. En el sistema inmobiliario y registral dominicano el derecho se constituye o nace cuando se realiza la inscripción. Contrario a los sistemas en los cuales la inscripción es declarativa, en estos sistemas el derecho se publica para hacerse oponible erga omnes, produciendo sus efectos antes de llegar al registro. El atributo de constitutiva de la publicidad es propio de los sistemas registrales avanzados.

## II. Reseña histórica de la publicidad registral

La publicidad de los derechos reales inmobiliarios obedece a razones “sociales, jurídicas, jurídico-morales y jurídico-económicas”<sup>8</sup>. Todos deberán conocer y respetar los derechos que figuren inscritos a favor del titular registral. La teoría objetiva de Planiol sostiene que todos los demás diferentes del titular son sujetos pasivos que deberán abstenerse<sup>9</sup> de perturbarlo en la libre disposición, gozo y disfrute de su derecho: “El derecho real, considerado como relación obligatoria universal, no puede nunca imponer más que una simple abstención, a saber, no hacer nada que pueda

3 Manzano Solano, Antonio y Del Mar Manzano Fernández, M.a, Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario, p. 45.

4 *Ibid.*, p. 3.

5 Atilio Cornejo, Américo. Derecho Registral (Buenos Aires: Editorial Astrea, 2001), p. 2.

6 Santaella López, Manuel. Derecho de la Publicidad. (Madrid: Civitas Ediciones, S.L., 2003), p. 41.

7 *Ídem*, p. 44.

8 Santaella López, Manuel. Derecho de la Publicidad, p. 43.

9 Planiol, Marcel, cit. Por Mauricio Rengifo Gardeazábal, 2011, p. 98.

dañar a la persona investida activamente por el derecho...”. Jurídicamente, la publicidad es una técnica registral cuya finalidad es otorgar seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario. Esta publicidad así concebida y organizada por el registro de la propiedad contribuye al desarrollo económico. La publicidad como figura jurídica ha evolucionado desde tiempos remotos.

En la época primitiva, los actos eran sometidos a solemnidades que servían de prueba sobre el dominio o el derecho de propiedad sobre una cosa frente a la comunidad. Luego se exigía el formalismo para proteger a los terceros del fraude. En el derecho romano y germánico el formalismo era un instrumento de publicidad.

En Grecia, los mojones de piedra sobre los terrenos indicaban las tierras con las cuales se debían responder de las deudas que se contraían<sup>10</sup>. A estas piedras se le han llamado piedras hipotecarias. En la Constitución de los Atenenses del año 324 a.C. se señala que los nombres de los compradores se inscribían en tablillas blancas, así como las tierras y las casas. Estas tablillas así escritas las guardaba el esclavo público. Aristóteles en el libro VI de la Política cuenta sobre un registro de contratos y la magistratura, personificada por los registradores, que debían registrar los actos privados, así como las decisiones de los jueces. En Grecia el sistema de inscripción permitía saber fácilmente sobre los bienes y sus cargas y enterarse de la titularidad del vendedor.

En Egipto se grababa un extracto del acto de disposición sobre piedra<sup>11</sup>. Durante la dominación romana en Egipto se llevaba la publicidad en el Catastro en Archivos de carácter público. En la Antigua Roma se utilizaban piedras para delimitar las propiedades y se fijaban edictos en el templo de Diana sobre las transferencias y demás derechos reales inmobiliarios.

A lo largo de la historia se han utilizado diversas técnicas o medios para lograr la publicidad inmobiliaria: En Babilonia, Grecia y Egipto, las inscripciones se hacían sobre piedras, también colocando mojones sobre el terreno. Las inscripciones se podían realizar sobre losas u obeliscos. En Grecia también se publicaban edictos y pregones, también en Asiria. La presencia de testigos o la intervención del magistrado, se llevaba en Atenas y en Roma.

El sistema de publicidad desarrollado por Grecia y Egipto fue de tipo registral, en cambio los romanos no desarrollaron este tipo de publicidad por su concepción quiritaria de la propiedad que conllevaba un rígido sistema de transmisión de los inmuebles ya que había que ser “ciudadano romano, ser libre y ser *sui iuris*. Los modos para adquirir la propiedad quiritaria eran: *la mancipatio*, *la in iure cessio*, *la usucapio*, *la adiudicatio* y *la lex*”<sup>12</sup>. Debía transmitirse la propiedad de manera pública, frente a testigos o ante alguna autoridad judicial<sup>13</sup>. *La mancipatio*, *la in iure cessio* y *la adiudicatio* eran formas solemnes de transmisión de la propiedad.

*La mancipatio*<sup>14</sup>:

En el derecho romano de los tiempos clásicos, *la mancipatio* era una venta ficticia (imaginaria *venditio*) realizada per *aes et libram*, entre el enajenante y el adquirente, ante cinco testigos y el *libripens*. Debían todos ellos ser púberes y disfrutar del *commercium*. salvo que el objeto de la venta fuese un bien inmueble, la cosa objeto de transferencia tenía que estar presente y sobre ella ponía la mano el comprador declarando ser su propietario y golpeando la balanza con una pieza de cobre, que entregaba al vendedor como símbolo de haber pagado el precio. Por la emancipación se adquiría la propiedad, pero no la posesión, que sólo tenía

10 Manzano Solano, Antonio y Del Mar Manzano Fernández, M.a, Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario, p. 51.

11 *Ibid.*, p. 52.

12 Santana Marcano, Miguel Ángel. Compendio de Derecho Romano. (Santo Domingo: Editora Centenario, S.A), p. 83.

13 Manzano Solano, Antonio y Del Mar Manzano Fernández, M.a, Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario, p. 53.

14 Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 28.ª edición, actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. (Argentina: Editorial Heliasta, S.R.L.).

lugar mediante la entrega. El adquirente podía ejercitar la acción reivindicatoria. La *mancipatio* sólo podía recaer sobre las *res mancipii* y no sobre las *res non mancipii*. Se utilizó también ese procedimiento para someter a la *manus* y al *mancipium* a una persona libre. Asimismo, constituyó una forma de testar *per aes et libram*. En la época postclásica, la *mancipatio* perdió toda importancia al ser sustituida por la *traditio*.

La *in iure cessio*<sup>15</sup>:

La *in iure cessio* constituye en el derecho romano un modo de transmitir la propiedad tanto de las cosas mancipables cuanto de las no mancipables. Aunque es imposible constatar sus orígenes, probablemente es una institución muy antigua, quizá anterior a las XII Tablas. Así como Gayo nos presenta la *mancipatio* como una venta imaginaria, la *in iure cessio* no es otra cosa que un litigio imaginario, pues se recurría ficticiamente al procedimiento de una cosa, con la verdadera finalidad de transmitir la misma.

La *usucapio*<sup>16</sup>:

Modo de adquirir el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. Tal noción debe completarse con la actitud activa, si se admite la redundancia, del que prescribe, que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción.

La *adiudicatio*<sup>17</sup>:

En el procedimiento formulario del derecho romano, cláusula por la cual el magistrado concedía poder al *iudex* para que adjudicara la propiedad o la tenencia de una cosa a una de las partes. Era de aplicación excepcional y fue admitida concretamente en la *actio finium regundorum*, en la *actio familiae erciscundae* y en la *actio communi dividundo*.

El otro modo de adquirir la propiedad quirritaria en Roma se refiere a la *lex* que hace alusión a la ley. La ley era lo que el pueblo romano constituía interrogado por un magistrado<sup>18</sup>.

### III. La publicidad registral: Causa de la fe pública registral

En virtud del principio de fe pública registral el tercero que adquiere según lo publicado por el registro de la propiedad será mantenido en su adquisición, si inscribe su derecho, adquiere de legítimo propietario, a título oneroso y de buena fe<sup>19</sup>. Esta protección otorgada al tercero registral identifica a los sistemas registrales eficaces, ya que permite gracias a la publicidad, proteger el tráfico jurídico inmobiliario, a la vez que protege al tercero registral. Si quien adquiere de acuerdo con la información publicada por el registro, no quedase protegido por el sistema, y pudieran afectarle derechos o cargas no inscritas, las negociaciones no fueran seguras y estaríamos ante un sistema deficiente carente de seguridad jurídica.

En derecho comparado la protección al tercero registral ha suscitado el debate de si la misma se hace a costa del verdadero propietario. El debate pone de relieve de si es justo proteger al tercero registral, ignorando al verdadero propietario, que no inscribió su derecho. La cuestión se plantea con las adquisiciones a non domino en el derecho español. Se trata de las adquisiciones de quien no es el propietario en la realidad, aunque conste inscrito su derecho. Lo cierto es que este debate de las adquisiciones de quien no es dueño en la realidad, si bien el registro lo proclama como tal, está superado en España para algunos autores. Se ha afirmado que ha de preferirse la publicidad a la clandestinidad, de manera tal que aquél que inscribe su derecho, merece ser protegido y mantenido en su adquisición porque se comporta

15 Derecho Romano [en línea]. D. Julián Pastor y Alvira. [fecha de consulta 12 de septiembre de 2021]. Disponible en: *In iure cessio: modo de transmitir la propiedad - Derecho Romano*.

16 O. Manuel. Op.cit., p. 1003.

17 *Ibid.*, p. 60.

18 O. Manuel. Op.cit., p. 567.

19 Gómez, Wilson. Manual de Derecho Inmobiliario Registral (República Dominicana: Amigo del Hogar, 2014), p. 156.

como verdadero propietario al asumir las “cargas sociales y tributarias”<sup>20</sup> de la propiedad inscrita. Precisamente esta protección al tercero registral sólo es posible mediante la organización de la publicidad formal o registral.

#### IV. Publicidad formal

Por la publicidad formal organizada por el registro todo el mundo tiene la posibilidad de conocer la situación jurídica de los derechos reales inmobiliarios que figuran inscritos en el registro de la propiedad. La definición amplia de publicidad se presenta no sólo como posibilidad de conocer, sino también como los medios de que dispone el registro para hacer dicha publicidad efectiva<sup>21</sup>:

Se entiende por publicidad formal la cognoscibilidad potencial del contenido del registro para todos los que puedan estar interesados en ello y los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento; Así como los medios habilitados para mostrar e incluso probar fuera del registro el contenido del mismo en un momento determinado.

El artículo 134 del Reglamento General de Registros de Títulos sobre los modos de realizar la publicidad indica que son: las consultas, los informes y las certificaciones. Estos medios se encuentran regulados en el mismo reglamento. El artículo 135 se refiere a la consulta, indicando que se realiza a través de las Salas de Consultas en los registros que dispongan de las mismas. Las Salas de Consultas permiten acceder a todas las informaciones sobre inmuebles registrados, producto de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria o de los documentos depositados por los usuarios. De manera que se tiene acceso a los títulos formales que sustentan los asientos y amparan los derechos reales inmobiliarios. En doctrina ha sido planteada la cuestión sobre la pertinencia de almacenar los títulos formales o documentos, pues se entiende que el asiento practicado se basta a sí mismo y

el derecho queda configurado en la forma que determina el asiento respectivo.

Sobre los informes, el artículo 136 del Reglamento General de Registros de Títulos afirma que: “El Registro de Títulos, a solicitud escrita y motivada de uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, podrá emitir informes escritos sobre la titularidad y el estado jurídico de los inmuebles registrados”. Los informes sólo se expiden a solicitud de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, los mismos acreditarán al propietario del derecho inscrito, así como las cargas y gravámenes del inmueble.

Las certificaciones expedidas por el registro de la propiedad pueden ser las siguientes, de acuerdo con el artículo 138 del Reglamento General de Registros de Títulos: certificaciones del estado jurídico del inmueble, certificaciones de inscripción del inmueble, certificaciones de registro de derechos reales accesorios, certificaciones con reserva de prioridad, certificaciones de registro de acreedores. Este artículo indica que pudiera emitir otras certificaciones.

La certificación del estado jurídico del inmueble acredita la titularidad sobre los derechos inscritos, así como las cargas y gravámenes que pudieran recaer sobre los mismos. La ventaja de la certificación sobre la consulta es que la misma contiene información que aún no pudiera estar publicada y por ende no puede visualizarse en las Salas de Consultas. El Reglamento General de Registros de Títulos indica en el artículo 139:

La certificación del estado jurídico del inmueble es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del duplicado del certificado de título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su registro complementario, al día de su emisión. Esta certificación se expedirá de conformidad a lo establecido en el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario.

20 O. José Antonio. Op. Cit., p. 255.

21 Díez-Picazo, Luis, cit. Por Eduardo Caicedo Escobar, 1997, p. 260.

La Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en el artículo 104 sobre las certificaciones señala que: “El estado jurídico de un inmueble se acredita por las certificaciones que emite el Registrador de Títulos. Sólo pueden expedirse certificaciones a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, abogado del estado, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales”. Este artículo, como puede verse, restringe la emisión de la certificación del estado jurídico a las personas indicadas.

El artículo 105 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario indica con relación a la certificación con reserva de prioridad, que permite garantizar un negocio asegurando la inmutabilidad del estado jurídico. Esta certificación crea un bloqueo registral sobre el inmueble sobre el cual no podrá inscribirse ningún tipo de anotación, afectando la causa que le dio origen a la certificación, por un plazo de 15 días. La Ley de Registro Inmobiliario sobre esta certificación indica:

Artículo 105: “A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces, el abogado del estado, el Ministerio Público en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho susceptible de ser registrado, pueden solicitar una certificación del estado jurídico con reserva de prioridad. Dicha certificación tiene una vigencia no mayor de quince (15) días. Párrafo I.- Emitida la certificación y mientras esté vigente la misma, el estado jurídico informado no podrá ser modificado por una causa diferente a la que dio origen a la reserva de prioridad. Párrafo II.- La solicitud de certificación debe indicar la operación a realizar y el bloqueo registral sólo protege dicho negocio. Párrafo III.- Vencido el plazo de vigencia de la certificación, sin que se hubiese inscrito la operación para la que fue solicitada, se procede a la inscripción o anotación de todos los derechos, cargas y

gravámenes que hubiesen sido bloqueados por ésta, en el mismo orden de prioridad en que ingresaron a la Oficina de Registro de Títulos. Párrafo IV.- La vigencia de la certificación no impide la inscripción con carácter provisorio de derechos, cargas y gravámenes, las que caducan o se convierten en definitivas, según corresponda, al final del plazo de la vigencia de la misma. Párrafo V.- Todas las precisiones con relación a estas certificaciones, están establecidas por la vía reglamentaria”.

Sobre las demás certificaciones el Reglamento General de Registros de Títulos señala en el artículo 140, sobre la certificación de inscripción del inmueble que es “el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita la inscripción del mismo, al día de su emisión”. El artículo 141 del mismo reglamento, sobre la certificación de registro de derechos reales accesorios indica que: “es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo”. El artículo 142 indica que: “la certificación de registro de acreedores es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes. Sólo puede ser requerida por el propietario del inmueble, así como por el titular o beneficiario del derecho inscrito”.

## V. Publicidad material

La publicidad material se contrapone a la publicidad formal. Se trata del impacto o efectos de la oponibilidad<sup>22</sup> de los derechos en la realidad. A la publicidad material también se le llama sustantiva. Esta sustantividad tiene que ver con los registros de carácter jurídico, de los cuales el registro de la propiedad es una categoría. Los efectos de la publicidad material se oponen no sólo a los terceros sino a los mismos otorgantes del acto. Entre los efectos que causará lo publicado se encuentran: la prioridad sustantiva, la oponibilidad, la fe pública y la legitimidad o legitimación. Estos efectos de la

22 Apuntes Sobre Publicidad Registral (especialmente sobre el acceso a la publicidad) [en línea]. Ahumada Daniel, E. [fecha de consulta 30 de septiembre de 2021]. Disponible en: RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf (escribanos.org.ar).

publicidad material enmarcan los fines jurídicos de la publicidad, siendo por la fe pública registral que se protege el tráfico jurídico inmobiliario.

La prioridad sustantiva tiene que ver con la exclusión de los actos que llegaron tarde al registro, frente a uno que ingresó primero en el tiempo y que le es compatible, la oponibilidad, es un efecto relativo a que al tercero registral sólo le afecta lo que figura inscrito, lo no inscrito le es inoponible cuando adquiere en las condiciones que exige la doctrina y la jurisprudencia, la fe pública protege al titular inscrito frente a la evicción, siendo un pilar de los sistemas eficaces y el efecto de la legitimación registral asegura la veracidad y exactitud de lo proclamado por el registro como verdad oficial.

## VI. El derecho a la intimidad como límite de la publicidad registral

El derecho a la información contemplado en la Constitución en el artículo 49.1 establece que: “Toda persona tiene derecho a la información. Este derecho comprende buscar, investigar, recibir y difundir información de todo tipo, de carácter público, por cualquier medio, canal o vía, conforme determinan la Constitución y la ley”. No obstante, este derecho no es absoluto. El derecho a la información colide con el derecho a la intimidad que también es un derecho fundamental, consagrado en el artículo 44 de la Constitución de la República: “Toda persona tiene derecho a la intimidad. Se garantiza el respeto y la no injerencia en la vida privada, familiar, el domicilio y la correspondencia del individuo”. “La realización de un derecho fundamental muchas veces implica afectar la realización de otro derecho”<sup>23</sup>. El registro posee datos personales, como el estado civil, la ocupación y la capacidad, así como publica el patrimonio de una persona, que desvelan la esfera privada, toda vez que los datos patrimoniales están considerados como datos personales<sup>24</sup>. De ahí la necesidad de la exigencia de un interés legítimo para acceder a las informaciones registrales, toda vez que los datos

publicados pudieran recibir un tratamiento distinto a la finalidad del registro cual es la protección del tráfico jurídico inmobiliario, para fines delictivos. La protección del tráfico jurídico inmobiliario no debe hacerse a costa del derecho a la intimidad. El registrador deberá evaluar el interés de quien solicita información al registro.

El artículo 104 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario sobre las certificaciones indica que sólo se expedirán certificaciones sobre el estado jurídico de un inmueble “a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, abogado del estado, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales”. Este artículo sobre la expedición de las certificaciones pone un límite al artículo 103 de la Ley de Registro Inmobiliario que indica que “la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble”. Si bien la ley ni el Reglamento General de Registros de Títulos no exigen un interés legítimo para obtener una certificación del estado jurídico de un inmueble, al menos la Ley de Registro Inmobiliario lo presume en ciertas personas que la misma ley indica: “(...) propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, abogado del estado, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales”. No obstante, en la práctica cualquier persona no categorizada en el artículo 104 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario puede obtener una certificación del estado jurídico del inmueble.

El interés legítimo sólo se exige, en virtud del artículo 135 del Reglamento General de Registros de Títulos, para la expedición de copias impresas de certificados de títulos o de constancias anotadas. Su expedición está limitada a los titulares de los derechos consignados en estos documentos. La

23 Jorge Prats, Eduardo. *Derecho Constitucional*, vol. II. (Santo Domingo: Ius Novum, 2012), p. 92.

24 Conflictos entre protección de datos y publicidad registral [en línea]. D. Javier Manrique Plaza [fecha de consulta 29 de septiembre 2021]. Disponible en: 047-09-JAVIER\_MANRIQUE\_PLAZA-leer 3.pdf

idea subyacente en la exigencia del interés legítimo también llamado justificado, conocido o lícito es que el registrador a través de una ponderación de los motivos que fundamentan una solicitud de información niegue tal información cuando no pueda fundamentarse en un interés legítimo. Tiene interés legítimo para acceder a las informaciones registrales el comprador, acreedor, el mismo propietario inscrito o la autoridad que actúe debido a su cargo.

## Conclusión

La publicidad registral es una garantía para el comercio inmobiliario y como tal se lleva a cabo a través de consultas, informes y certificaciones. Se constituye como la causa del principio de fe pública registral. Sólo mediante la fe pública quien adquiere según registro quedará protegido por el sistema ante posibles perturbaciones de su derecho. La protección brindada al tercero registral es la única manera de garantizar las inversiones basadas en bienes inmuebles. De otro modo, no se tuviera certeza sobre la titularidad de los derechos ni sobre las cargas y gravámenes que pudieran afectarles. Esta publicidad responde a las características de los bienes inmuebles que, por su naturaleza fija, la mayoría de las veces son de fácil identificación y por su importancia económica necesitan de un régimen que los haga cognoscibles erga omnes.

La colisión de derechos fundamentales relativos a la intimidad y a la información debe armonizarse mediante la exigencia de un interés legítimo, en ocasión de las solicitudes de certificación del estado jurídico de un inmueble, tal como exige el artículo 104 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Si bien este artículo no se refiere a tal interés de manera expresa, indica las personas que pueden solicitar este tipo de certificación. Esta exigencia de un interés legítimo se justifica porque el registro desvela datos personales que afectan a la intimidad, pudiendo estos datos recibir un tratamiento con fines delictivos.

## Referencias

Atilio Cornejo, A. (2001). Derecho registral. Buenos Aires: Editorial Astrea

Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). Derecho inmobiliario registral. (2.<sup>a</sup> ed.). Granada: Editorial Comares

Ahumada Daniel, E. Apuntes Sobre Publicidad Registral (especialmente sobre el acceso a la publicidad) [en línea]. [fecha de consulta 30 de septiembre de 2021]. Disponible en: RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf (escribanos.org.ar)

Caicedo Escobar, E. (1997). Derecho inmobiliario registral: registro de la propiedad y seguridad jurídica. Bogotá: Editorial Temis

D. Julián Pastor y Alvira. Derecho Romano [en línea]. [fecha de consulta 12 septiembre 2021] Disponible en: In iure cessio: modo de transmitir la propiedad - Derecho Romano

D. Javier Manrique Plaza. Conflictos entre protección de datos y publicidad registral [en línea]. [fecha de consulta 29 de septiembre 2021]. Disponible en: 047-09-JAVIER\_MANRIQUE\_PLAZA-leer 3.pdf

Gómez, W. (2014). Manual de derecho inmobiliario registral. Santo Domingo: Amigo del Hogar

Jorge Prats, E. (2012). Derecho Constitucional, vol. II. Santo Domingo: Ius Novum

Manzano Solano, A. y Manzano Fernández, M. (2008). Instituciones de derecho registral inmobiliario. Madrid: J. San José

Ossorio, M. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, (28.<sup>a</sup> ed). Argentina: Editorial Heliasta, S.R.L

Rengifo Gardeazábal, M. (2011). Teoría General de la Propiedad. Bogotá: Editorial Temis, S.A.

Santaella López, M. (2003). Derecho de la Publicidad. Madrid: Civitas Ediciones, S.L.

Santana Marcano, M.A. Compendio de Derecho Romano. Santo Domingo: Editora Centenario, S.A.