

GALLO, Gonzalo (2024). “Proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y su aplicación al registro conservatorio y notarial”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/sin-categoria/proyecto-de-ley-que-regula-la-proteccion-y-el-tratamiento-de-los-datos-personales-y-su-aplicacion-al-registro-conservatorio-y-notarial/>

# PROYECTO DE LEY QUE REGULA LA PROTECCIÓN Y EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES Y SU APLICACIÓN AL REGISTRO CONSERVATORIO Y NOTARIAL



REVISTA  
FOJAS

Gonzalo GALLO<sup>1</sup>

Hace algunas semanas la Cámara de Diputados aprobó la proposición formulada por la Comisión Mixta, constituida para resolver las divergencias que surgieron con ocasión de la tramitación del proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de datos personales y crea una Agencia de Protección de Datos Personales<sup>2</sup>.

Ante la inminente entrada en vigor de esta normativa, surgen algunos interrogantes en cuanto a su aplicación en el Registro Conservatorio y Notarial.

Uno de los principios fundamentales –tanto a nivel registral como notarial– es el de publicidad. Éste, a nivel registral, encuentra cabida en el artículo 49 del *Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces*, al establecer que los registros son *esencialmente públicos*, permitiendo así que cualquier persona los consulte y tome los apuntes que estime pertinentes, lo que demuestra un acceso general a todos los datos que constan en dicho registro. Asimismo, a nivel

---

<sup>1</sup> Abogado. Postgrado en Derecho europeo de protección de datos personales, Universitat de Barcelona, exalumno CADRI. Abogado del Conservador de Bienes Raíces de Aconcagua.

<sup>2</sup> La Cámara del Senado, con fecha 14 de agosto de 2024, aprobó la propuesta de la Comisión Mixta, correspondiente a los Boletines N<sup>os</sup>. 11.144-07 y 11.092-07, refundidos.

GALLO, Gonzalo (2024). “Proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y su aplicación al registro conservatorio y notarial”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/sin-categoria/proyecto-de-ley-que-regula-la-proteccion-y-el-tratamiento-de-los-datos-personales-y-su-aplicacion-al-registro-conservatorio-y-notarial/>

notarial, este principio se encuentra en el artículo 401 n.º 9 del *Código Orgánico de Tribunales*, el cual señala que es función del notario facilitar a *cualquier persona* el examen de los instrumentos públicos que se otorguen y los documentos que se protocolicen. Esta publicidad viene en otorgar protección a aquellas situaciones jurídicas en las que participan los ciudadanos, además de ser un elemento que favorece la circulación de la riqueza y brinda certeza jurídica.

Sin embargo, muchos de los datos que acceden a un registro o a un protocolo son, a la luz del proyecto de ley, datos de carácter personal, es decir, consisten en cualquier información vinculada o referida a una persona natural identificada o identificable<sup>3</sup>.

Por lo tanto, de acuerdo con el objeto y el ámbito de aplicación del proyecto de ley<sup>4</sup>, los quehaceres de los Conservadores de Bienes Raíces y Notarios deberán, en principio, estar sujetos a la normativa sobre protección y tratamiento de datos personales. Esto implicará la necesidad de regular el tratamiento<sup>5</sup> de los datos personales que ingresan y salen de sus registros y protocolos, con el fin de asegurar el respeto y la protección de los derechos y libertades de los titulares inscritos u otorgantes, evitando que datos personales innecesarios, desproporcionados, o que simplemente no guarden relación alguna con los objetivos de la institución, lleguen a manos de un tercero<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Artículo 2.º letra f), texto tentativo del proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y crea la Agencia de Protección de Datos Personales: “Dato personal: cualquier información vinculada o referida a una persona natural identificada o identificable. Se considerará identificable toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante uno o más identificadores, tales como el nombre, el número de cédula de identidad, el análisis de elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de dicha persona”. Informe de la Comisión Mixta, Boletines N.ºs. 11.092-07 y 11.144-07, refundidos, 12 de agosto de 2024.

<sup>4</sup> Artículo 1.º inciso 2.º, texto tentativo del proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y crea la Agencia de Protección de Datos Personales: “Todo tratamiento de datos personales que realice una persona natural o jurídica, incluidos los órganos públicos, debe respetar los derechos y libertades de las personas y quedará sujeto a las disposiciones de esta ley”. Informe de la Comisión Mixta, Boletines N.ºs. 11.092-07 y 11.144-07, refundidos, 12 de agosto de 2024.

<sup>5</sup> Artículo 2.º letra o), texto tentativo del proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y crea la Agencia de Protección de Datos Personales: “Tratamiento de datos: cualquier operación o conjunto de operaciones o procedimientos técnicos, de carácter automatizado o no, que permitan de cualquier forma recolectar, procesar, almacenar, comunicar, transmitir o utilizar datos personales o conjuntos de datos personales”. Informe de la Comisión Mixta, Boletines N.ºs. 11.092-07 y 11.144-07, refundidos, 12 de agosto de 2024.

<sup>6</sup> Inclusive, para el caso en que se considere que los registros que llevan los Conservadores y los protocolos de los Notarios son fuentes de acceso público, el tratamiento de datos personales provenientes de estas fuentes de acceso público se someterá a las disposiciones de esta ley. Artículo 2.º letra i), texto tentativo del proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y crea la Agencia de Protección de Datos Personales. Informe de la Comisión Mixta, Boletines N.ºs. 11.092-07 y 11.144-07, refundidos, 12 de agosto de 2024.

GALLO, Gonzalo (2024). “Proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y su aplicación al registro conservatorio y notarial”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/sin-categoria/proyecto-de-ley-que-regula-la-proteccion-y-el-tratamiento-de-los-datos-personales-y-su-aplicacion-al-registro-conservatorio-y-notarial/>

Dicho de otra manera, será crucial analizar la excesiva permisibilidad que existe –en cuanto a su acceso– a los registros y protocolos, ya que habrá un alto riesgo de que un número considerable de solicitudes tengan como finalidad, únicamente, conocer el patrimonio inmobiliario de una persona o crear registros de información personal y/o patrimonial. Ello, constituirá un problema desde el punto de vista de la protección de los datos personales y un peligro para la intimidad de los otorgantes o titulares inscritos.

A su vez, y partiendo de la premisa de que la normativa sobre protección de datos personales se aplique a los Registradores y Notarios, surge el interrogante de cómo cumplir con algunos de los principios rectores que establece dicho proyecto de ley, como es el *principio de licitud de tratamiento*, que consiste en que el responsable del tratamiento de los datos –en este caso, el Conservador o el Notario– debe justificar el motivo por el cual recolecta, almacena, *comunica, transmite* o utiliza dichos datos personales, lo que puede fundarse en el consentimiento de su titular –manifestado en la escritura o en el requerimiento–, en la satisfacción de un interés legítimo del responsable o en alguna disposición legal<sup>7</sup>.

Por su parte, en torno al *principio de proporcionalidad*, que busca asegurar que los datos personales recolectados y almacenados por el responsable sean sólo aquellos que resulten necesarios, adecuados y pertinentes para los fines del tratamiento, surge la duda de si los Registradores y los Notarios efectivamente recolectan o almacenan sólo los datos que son necesarios para cumplir con su función o, por el contrario, incurren en una desproporcionalidad. Ahora, y en el caso que se esté frente a una solicitud de publicidad –certificación o copia del instrumento–, ¿estará obligado el ministro de fe a informar sobre cualquier dato personal que conste en sus libros o deberá limitarse a publicitar formalmente sólo aquellos datos personales que sean necesarios en relación con los fines registrales o notariales?

En el Derecho español, por ejemplo, los Registradores están obligados a proteger los datos personales de las personas físicas, por mandato de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, sobre protección de datos personales y garantía de los derechos digitales. En este contexto, el Registrador, ante una solicitud de publicidad formal, debe intervenir reproduciendo

---

<sup>7</sup> De otro modo, la portabilidad y publicidad formal adquirida por los testimonios físicos o electrónicos podría vulnerar la norma.

GALLO, Gonzalo (2024). “Proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y su aplicación al registro conservatorio y notarial”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/sin-categoria/proyecto-de-ley-que-regula-la-proteccion-y-el-tratamiento-de-los-datos-personales-y-su-aplicacion-al-registro-conservatorio-y-notarial/>

el contenido de los asientos registrales de acuerdo con un tratamiento profesional de la información, lo que se traduce en dar a conocer solamente los datos que sean estrictamente necesarios para una adecuada y suficiente publicidad registral, excluyendo los datos personales que carezcan de trascendencia jurídica. Así, se evitan redacciones literales de los asientos registrales. Por su parte, los notarios, amparados en la normativa sobre protección de datos personales y en el llamado *secreto de protocolo* —el cual consiste en que los notarios deben guardar secreto del contenido de los protocolos y documentos notariales<sup>8</sup>— sólo pueden expedir copias de los documentos a los otorgantes o a quienes acrediten un interés legítimo<sup>9</sup>.

Por último, y para el caso de que la nueva normativa sobre protección de datos personales se aplique a los Conservadores y Notarios, es decisivo aclarar que en ningún caso se puede proyectar una excesiva protección de los datos personales desde el punto de vista registral o notarial, ya que esto podría conducir a un menoscabo en el derecho que tiene cualquier ciudadano de acceder a la información contenida en sus registros y protocolos, desvirtuando así alguno de los fines de ambas instituciones<sup>10</sup>.

Por lo anterior, resultará fundamental que dichos ministros de fe cuenten con un marco regulatorio que establezca directrices o fije criterios para una correcta aplicación de la normativa sobre protección de datos personales en materia registral y notarial, cumpliendo el rigor normativo, pero sin afectar una de las finalidades propias del registro conservatorio y del notariado: la publicidad.

---

<sup>8</sup> Artículo 32, Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, Gaceta de Madrid, n.º 149, en relación con los artículos 274 y 282 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, BOE, n.º 189, de 07 de julio de 1944.

<sup>9</sup> Artículo 17, Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.

<sup>10</sup> Véase VIVAS TESÓN, Inmaculada (2018). “El nuevo Régimen de Protección de datos del Registro de la Propiedad”. *Derecho Privado y Constitución*, n.º 33, p. 131.

GALLO, Gonzalo (2024). “Proyecto de ley que regula la protección y el tratamiento de los datos personales y su aplicación al registro conservatorio y notarial”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/sin-categoria/proyecto-de-ley-que-regula-la-proteccion-y-el-tratamiento-de-los-datos-personales-y-su-aplicacion-al-registro-conservatorio-y-notarial/>



<https://fojas.conservadores.cl>