

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tema	Procedencia de entrega de información personal registrable a terceros solicitantes.
Base legal	(i) Constitución de la República: Art. 66. – Se reconoce y garantizará a las personas: [...] 19. El derecho a la protección de datos de carácter personal, que incluye el acceso y decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley. [...] Art. 82. – El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. Art. 92. – Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y acceder a los documentos, datos genéricos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma o sobre sus bienes consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo, tendrá derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia el archivo o banco de datos. Las personas responsables de los bancos o archivos de datos personales podrán difundir la información archivada con autorización de su titular o de la ley. La persona titular de los datos podrá solicitar al responsable el acceso sin costo al archivo, así como la actualización de los datos, su rectificación, eliminación o anulación. En el caso de datos sensibles, cuyo archivo deberá estar autorizado por la ley o por la persona titular, se exigirá la adopción de las medidas de seguridad necesarias. Si no se atendiera su solicitud, ésta podrá acudir a la jueza o juez. La persona afectada podrá demandar por sus perjuicios ocasionados.

(ii) Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos:

Art. 6. - Accesibilidad y confidencialidad. - Son confidenciales los datos de carácter personal. El acceso a estos datos, solo será posible cuando quien los requiera se encuentre debidamente legitimado, conforme a los parámetros previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, su respectivo reglamento y demás normativa emitida por la Autoridad de Protección de Datos Personales. Al amparo de esta Ley, para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas cualquier solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará del mismo y consignar sus datos básicos de identidad, tales como nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos que mediante el respectivo reglamento se determinen. Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el titular de la información pueda ejercer. La Directora o Director Nacional de Registros Públicos, definirá los demás datos que integran el sistema nacional y el tipo de reserva y accesibilidad.

Art. 31. – Atribuciones y facultades. – La Dirección Nacional de Registros Públicos tendrá las siguientes atribuciones y facultades: [...]

14. Controlar y supervisar que las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Registros Públicos incorporen mecanismos de Protección de Datos Personales, su reglamento de aplicación y demás normativa que la Autoridad de Protección de Datos Personales dicte para el efecto;

(iii) Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública:

Art. 4. - Definiciones. Para la aplicación de la presente Ley, se tomarán las siguientes definiciones: [...]

2. Datos Personales: Dato que identifica o hace identificable a una persona natural, directa o indirectamente. [...]

5. Información Confidencial: Información o documentación, en cualquier formato, final o preparatoria, haya sido o no generada por el sujeto obligado, derivada de los derechos personalísimos y fundamentales, y requiere expresa autorización de su titular para su divulgación, que contiene datos que, al revelarse, pudiesen dañar los siguientes intereses privados:

a) El derecho a la privacidad, incluyendo privacidad relacionada a la vida,

	la salud o la seguridad, así como el derecho al honor y la propia imagen; b) Los datos personales cuya difusión requiera el consentimiento de sus titulares y deberán ser tratados según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales; c) Los intereses comerciales y económicos legítimos; y, d) Las patentes, derechos de autor y secretos comerciales. Art. 5. – Principios. En el ejercicio del derecho de acceso a la información pública se aplicarán, además de los principios previstos en la Constitución de la República del Ecuador y en los instrumentos internacionales ratificados por el Estado, los siguientes: [...] l) Supremacía del Interés Público: La información divulgada debe resultar relevante o beneficiosa para la sociedad y no simplemente de interés individual. Art. 9. - Obligaciones. Los sujetos obligados deberán promover, garantizar, transparentar y proteger el derecho de acceso a la información pública, permitir su acceso y proteger los datos reservados, confidenciales y personales que estén bajo su poder; y para ello deberán cumplir con todas las obligaciones y procedimientos establecidos en la presente Ley. Los organismos y entidades obligadas, en aras de garantizar la transparencia de su gestión, deberán atender los pedidos de información, relacionados a la atribución fiscalizadora de la Asamblea Nacional, según el plazo previsto en esta Ley. Art. 10. – Custodia de la Información. Es responsabilidad de las instituciones públicas y personas jurídicas de derecho público, crear y mantener registros públicos de manera profesional, de acuerdo con lo que determine la Ley del Sistema Nacional de Archivos para que el derecho a la información se pueda ejercer de forma integral; y, en ningún caso se justificará la ausencia de normas técnicas y manejo de archivo de la información y documentación tanto física como digital para impedir u obstaculizar el ejercicio de acceso a la información pública, peor aún su destrucción. Quienes administren, manejen archivo o conserven información pública serán personalmente responsables y solidariamente con la autoridad de la dependencia a la que pertenece dicha información y/o documentación por las responsabilidades civiles, administrativas o
--	---

penales que pudiera haber lugar por sus acciones u omisiones en la ocultación, alteración, pérdida, desmembración de documentación e información pública, y/o por la falta de protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos. La información original deberá permanecer en las dependencias a las que pertenezcan, hasta que sea transferida al Archivo Intermedio de la Dirección de Archivo de la Administración Pública.

El tiempo de conservación de los documentos públicos, lo determinarán los sujetos obligados con base a la Ley del Sistema Nacional de Archivos y a las disposiciones que regulen la conservación de la información pública confidencial. Los documentos de una institución que desapareciera, pasarán bajo inventario al Archivo Intermedio de la Dirección de Archivo de la Administración Pública; la documentación que posea valores secundarios y sea de conservación permanente, en la medida de su utilidad para la investigación y la memoria social, pasará directamente al Archivo Histórico Nacional. En caso de fusión interinstitucional, será responsable de aquello la nueva entidad.

(iv) Ley Orgánica de Protección de Datos Personales:

Art. 7. – Tratamiento legítimo de datos personales. – El tratamiento será legítimo y lícito si se cumple con alguna de las siguientes condiciones:

- 1) Por consentimiento del titular para el tratamiento de sus datos personales, para una o varias finalidades específicas;
- 2) Que sea realizado por el responsable del tratamiento en cumplimiento de una obligación legal;
- 3) Que sea realizado por el responsable del tratamiento, por orden judicial, debiendo observarse los principios de la presente ley;
- 4) Que el tratamiento de datos personales se sustente en el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable, derivados de una competencia atribuida por una norma con rango de ley, sujeto al cumplimiento de los estándares internacionales de derechos humanos aplicables a la materia, al cumplimiento de los principios de esta ley y a los criterios de legalidad, proporcionalidad y necesidad;
- 5) Para la ejecución de medidas precontractuales a petición del titular o para el cumplimiento de obligaciones contractuales perseguidas por el responsable del tratamiento de datos personales, encargado del

	tratamiento de datos personales o por un tercero legalmente habilitado; 6) Para proteger intereses vitales del interesado o de otra persona natural, como su vida, salud o integridad; 7) Para tratamiento de datos personales que consten en bases de datos de acceso público; u, 8) Para satisfacer un interés legítimo del responsable de tratamiento o de tercero, siempre que no prevalezca el interés o derechos fundamentales de los titulares al amparo de lo dispuesto en esta norma. Art. 10. – Principios.- Sin perjuicio de otros principios establecidos en la Constitución de la República, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado u otras normas jurídicas, la presente Ley se regirá por los principios de: [...] g) Confidencialidad. - El tratamiento de datos personales debe concebirse sobre la base del debido sigilo y secreto, es decir, no debe tratarse o comunicarse para un fin distinto para el cual fueron recogidos, a menos que concurra una de las causales que habiliten un nuevo tratamiento conforme los supuestos de tratamiento legítimo señalados en esta ley. Para tal efecto, el responsable del tratamiento deberá adecuar las medidas técnicas organizativas para cumplir con este principio. Art. 33. - Transferencia o comunicación de datos personales. - Los datos personales podrán transferirse o comunicarse a terceros cuando se realice para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del responsable y del destinatario, cuando la transferencia e encuentre configurada dentro de una de las causales de legitimidad establecidas en esta Ley, y se cuente, además, con el consentimiento del titular. Se entenderá que el consentimiento es informado cuando para la transferencia o comunicación de datos personales el Responsable del tratamiento haya entregado información suficiente al titular que le permita conocer la finalidad a que se destinarán sus datos y el tipo de actividad del tercero a quien se pretende transferir o comunicar dichos datos. Art. 35 Acceso de datos personales por parte de terceros. - No se considerará transferencia o comunicación cuando el acceso a datos personales por un tercero sea necesario para la prestación de un servicio al responsable del tratamiento de datos personales. El tercero que ha accedido a datos personales en estas condiciones debió hacerlo
--	--

	legítimamente. (v) Ley de Registro Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces; b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil; c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial; d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces; e) Los testamentos; f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; g) Las diligencias de remate de bienes raíces; h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia; i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles; j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil; k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.
--	--

(vi) Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos:

Art. 3. - Garantía de resguardo de la información. - El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos velará porque los datos públicos contenidos en los entes registrales estén debidamente protegidos, a cuyo efecto, el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, en cualquier momento, podrá adoptar las medidas necesarias para el correcto funcionamiento del Sistema, así como para resguardar los archivos, registros, bases de datos, equipos e instalaciones.

DISPOSICIONES GENERALES

Séptima.- Para los fines del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones: [...]

10. Protección de Datos. - Es el procedimiento determinado por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos para definir la accesibilidad o confidencialidad de los datos, con la finalidad de proporcionar protección jurídica.

(vii) Reglamento General de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales.

Art. 7. – Tratamiento legítimo. – Para efectos del correcto tratamiento de datos personales, se considerará lo siguiente:

1. Cumplimiento de una misión realizada en interés público o en ejercicio de poderes públicos: Se entenderá que el tratamiento de datos personales está basado en el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en ejercicio de poderes públicos, debidamente motivado y de acuerdo con los principios establecidos en la Ley, cuando la competencia correspondiente esté atribuida en una norma con rango de ley.

El tratamiento de datos personales realizado sobre esta base legitimadora deberá observar lo siguiente:

- a. Los tipos de datos objeto del tratamiento;
- b. Los titulares o interesados afectados;
- c. Las entidades a las que se pueden comunicar datos personales y los fines de tal comunicación;
- d. La limitación de la finalidad;
- e. Los plazos de conservación de los datos, así como las operaciones y

	los procedimientos del tratamiento, incluidas las medidas para garantizar un tratamiento lícito y equitativo. El tratamiento de datos personales bajo esta base legitimadora deberá cumplir un objetivo de interés público y ser proporcional al fin legítimo perseguido. 2. Intereses vitales del interesado o de otra persona: Será lícito el tratamiento de datos personales si es necesario para proteger un interés esencial para la vida del interesado o de otra persona, como epidemias o situaciones de emergencia humanitaria. Los datos personales únicamente deben tratarse sobre la base del interés vital de otra persona física, cuando el tratamiento no pueda basarse manifiestamente en una base jurídica diferente. 3. Interés legítimo del responsable: En el caso de que sea necesario satisfacer un interés legítimo del responsable del tratamiento o de un tercero interesado, se aplicará la regla de ponderación, siempre que no prevalezcan los intereses o derechos y libertades del titular. La ponderación se realizará a través de una evaluación meticulosa que atienda los siguientes factores: a. Evaluación del interés legítimo del responsable del tratamiento o del tercero interesado que deberá ser necesario y proporcionado; b. Impacto sobre los titulares que mida las consecuencias reales o potenciales derivadas del tratamiento; c. Equilibrio provisional, que contemple las medidas adoptadas por el responsable del tratamiento para cumplir sus obligaciones en términos de proporcionalidad y transparencia; y d. Garantías adicionales aplicadas por el responsable del tratamiento para impedir cualquier impacto indebido sobre los titulares. 4. Fuente accesible al público: Para el tratamiento de datos personales que consten en bases de datos de acceso público, se considerará que los datos deben ser obtenidos de fuentes accesibles al público, según la definición de la Ley y el presente Reglamento, respetando el principio de limitación de la finalidad, atendiendo a las razones concretas que han determinado la publicación de la información, especialmente cuando dicha publicación se realiza en cumplimiento de una obligación legal o por razones de interés público.
--	---

Consecuentemente, el tratamiento de los datos personales obtenidos de fuentes accesibles al público requiere que la finalidad pretendida con el nuevo tratamiento sea compatible con la finalidad que justificó la publicación de los datos, por lo que el hecho de que los datos figuren en fuentes públicas no determina la posibilidad de realizar un tratamiento indiscriminado por parte de los responsables.

Art. 21. – Transferencia de datos personales a un tercero. – La transferencia o comunicación de datos personales a un tercero o encargado requerirá el consentimiento del titular, a menos que, previo a realizar la misma, se han disociado los datos, se han utilizado mecanismos de cifrado robustos de los datos u otros mecanismos orientados a la privacidad e intimidad de los titulares de los datos personales; de manera que no se pueda identificar a qué persona se refieren.

Art. 22.- Supuestos para la transferencia de datos a terceros. – La transferencia o comunicación de datos personales a terceros se podrá realizar siempre que concurren los siguientes supuestos:

1. Para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del responsable y del tercero destinatario, en cuyo caso el destinatario se obliga a cumplir con la normativa de protección de datos; y,
2. Cuando se cuente con el consentimiento previo del titular, el cual puede ser revocado en cualquier momento.

No se requerirá el consentimiento del titular en los supuestos previstos en la Ley.

(viii) Norma que regula el tratamiento de datos personales en el SINARDP (Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos):

Art. 6. – Seguridad: El responsable deberá implementar todas las medidas de seguridad adecuada y necesaria, sean éstas técnicas, organizativas o de cualquier otra índole, para proteger los datos personales frente a cualquier riesgo, amenaza, vulnerabilidad, accesos no autorizados, pérdidas, alteraciones, destrucción o comunicación accidental o ilícita, atendiendo a la naturaleza de los datos personales, al ámbito y contexto.

Responsabilidad pro-activa y demostrada: Los responsables y encargados de tratamiento son responsables sobre la integridad,

	disponibilidad y confidencialidad de la información, así como del cumplimiento de los principios y derechos contenidos en la presente resolución, que son parte del contenido esencial del derecho a la protección de datos personales. (ix) Corte Constitucional, sentencia No. 001-14-PJO-CC, caso No. 0067-11-JD, Registro Oficial Suplemento No. 281, 03 de julio de 2014: La autodeterminación informativa está supeditada, entonces, a la existencia de información que atañe a determinado sujeto y a la necesidad de que tenga una esfera mínima de actuación libre respecto de dicha información sobre la cual no debería existir una interferencia ilegítima por parte de terceros; asimismo, implica la posibilidad de que dentro de los límites que franquean la Constitución y la Ley, se tenga capacidad para ejercer cierto control sobre el uso que se haga de tal información, aunque el poseedor de la misma sea otra persona [...] En el caso de la autodeterminación informativa, como parte del derecho a la protección de datos personales, implica la necesidad de garantizar la protección de la esfera íntima de las personas, así como la posibilidad de ejercer control sobre los datos personales del sujeto, aunque no se encuentren en su poder.
Consideraciones	El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito (“RPDMQ”) suele recibir solicitudes de personas naturales o jurídicas requiriendo información personal de terceros. El RPDMQ es una entidad que, con base en las competencias conferidas por la normativa aplicable, tiene la responsabilidad de inscribir cualquier acto o contrato cuya inscripción esté establecida por la ley. Su objetivo principal es proporcionar publicidad registral y seguridad jurídica en cuanto a la tradición de bienes inmuebles. No obstante, es importante destacar que el RPDMQ no constituye una fuente o repositorio de datos públicos accesibles para cualquier solicitante sin justificación adecuada o usado como herramienta para fines ajenos a su misión institucional.

Conclusión

Garantizar el resguardo de la información que posee el RPDMQ implica no solo cumplir con normativas legales, sino también asegurar que el acceso a los datos sea exclusivo para el titular. Esto significa implementar medidas técnicas y organizativas que limiten el acceso y procesamiento de datos personales a aquellos fines legitimados o autorizados por el titular.

Es fundamental considerar que el RPDMQ opera bajo la Ley de Registro, que en su artículo 25 detalla los títulos, actos y contratos que deben ser registrados. Sin embargo, es importante destacar que este registro no garantiza la actualización de la situación personal de los propietarios de bienes inmuebles, su lugar de residencia, u otros detalles personales como correos electrónicos o datos de contacto.

Asimismo, los datos recopilados por el RPDMQ se conservan exclusivamente con el propósito de cumplir con las competencias legales establecidas por la normativa. Por lo tanto, el tratamiento de datos personales no tiene como finalidad servir como una fuente de información abierta al público, sino cumplir con el objetivo de proporcionar publicidad registral y seguridad jurídica en cuanto a la tradición de bienes inmuebles.

El RPDMQ da cumplimiento a lo determinado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y sus correspondientes reglamentos. En este contexto, se implementan mecanismos destinados a proteger información personal, garantizando la accesibilidad como la confidencialidad de los datos personales de los usuarios. Cualquier solicitud de acceso a esta información por parte de personas que no sean los titulares de los datos debe estar debidamente justificada, legitimada y motivada.