

Tiene por objeto la inmatriculación de los bienes inmuebles, la inscripción y anotación de los títulos de dominio y otros derechos reales sobre aquellos, y su cancelación cuando corresponda, según la demarcación territorial donde radiquen tal y como establece el Artículo 1 de la Resolución 114 de 2007.

El Registro de la Propiedad es una institución compleja que requiere una organización tanto en sentido horizontal, encuadrando cada una de las unidades en una red coordinada, como en sentido vertical, estableciendo una jerarquía orgánica, administrativa y normativa.

La publicidad como función del Registro lo convierte en una oficina pública que logra sus fines a partir de la disposición de una infraestructura mínima: el local y la demarcación territorial. El primero lo constituye el espacio físico donde se lleva a cabo la publicidad registral, ha sido creado por la ley para desarrollar la actividad estatal de toma de razón y manifestación de las situaciones jurídicas inmobiliarias y en cuanto al segundo aspecto como manifestación del sistema de competencia se dispone que las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Cada oficina debe tener un área de competencia que sea a la vez exclusiva y excluyente, para evitar duplicaciones en la inscripción de una finca. Esta cuestión tiene sus antecedentes en la Ley Hipotecaria de 1861 que determinó que se estableciera un Registro en cada pueblo a cargo de funcionarios que se denominaran registradores; tal criterio de descentralización seguía la idea de que las fincas permiten una mayor identificación dentro del territorio registral al que están sometidas.

Desde el punto de vista metodológico y organizacional es la Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del Ministerio de Justicia el organismo de mayor jerarquía, es el que interviene en la elaboración de la Legislación, orientaciones metodológicas que unifican la labor en el territorio nacional, preparación de cursos de superación y capacitación, control del trabajo que realizan los departamentos provinciales y la correspondiente evaluación del mismo, así como en el nombramiento de los registradores de cada territorio

El Departamento de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio de las Direcciones Provinciales de Justicia metodológicamente, se subordina a su respectiva Dirección en el Ministerio de Justicia y entre sus funciones más importantes se encuentran:

- Transmitir y coordinar la aplicación de las indicaciones del Ministerio de Justicia.
- Supervisar y evaluar el trabajo en cada territorio.
- Organizar encuentros técnicos que contribuyan a la superación de los Registradores en aras de elevar la calidad del procedimiento de inscripción.
- Conocer y tramitar los Recursos de Queja con arreglo al Artículo 49.1 de la Resolución 114/2007.
- Lograr que todos y cada uno de los territorios que abarca, trabajen unificadamente y con apego a la Legislación.
- Redactar Resoluciones.
- Evacuar dudas

Es Es precisamente el Departamento el que lleva a cabo el procedimiento de inscripción propiamente dicho, o sea, es donde se evidencia de forma directa la institucionalidad jurídica que caracteriza a nuestros Registros. (Art. 1 Res. 114/2007)

§ E

El Registro de la Propiedad requiere un sustrato personal para su perfecto funcionamiento y eficacia. Este sustrato, en nuestro país, se compone según el Calificador de Cargos propio del Ministerio de Justicia (Res. 71/2006 del Ministerio de Justicia) y cuenta para desempeñar su labor con registradores, especialistas y técnico auxiliar.

El Registrador es el funcionario público a cargo de la oficina registral, el encargado de velar directamente por la legalidad de lo que en esta se asienta. Es responsable de la actividad del Registro ante la administración del Estado; califica los documentos presentados; practica los asientos de inscripción y notas marginales, emite certificaciones; custodia los libros, documentos, legajos, tarjetas, en cualquier soporte en que se encuentre el registro a su cargo; controla y supervisa el trabajo de los funcionarios y técnicos que le están subordinados. Para desempeñar tal función se requiere estar habilitado como registrador. Por su parte, el Especialista estudia, asesora y dictamina los asuntos legales sometidos a su consideración sobre la adecuada aplicación de las normas jurídicas vigentes en los asuntos de su competencia; controla metodológica y técnicamente el trabajo de los técnicos que realizan labores de menor complejidad; inspecciona las oficinas registrales que se le subordinen; cumple con las disposiciones sobre el secreto estatal; cualquier otra relacionada con la actividad técnica registral que se le asigne. Requiere ser Doctor o Licenciado en Derecho y estar habilitado como registrador y el Técnico Auxiliar auxilia a los registradores y otros funcionarios y especialistas en la tramitación y elaboración de los documentos relativos a los actos, instrumentos y negocios jurídicos; realiza anotaciones y notificaciones registrales; se exige a tales efectos, ser graduado del Nivel Medio Superior.

El Registro es siempre el depósito donde se guardan físicamente los libros y archivos que constituyen el soporte material de la publicidad. Es el conjunto de libros de la oficina, en que constan los respectivos asientos, éstos, foliados y acuñados y cuyo formato es aprobado por el Ministerio de Justicia (Artículo 82 Resolución 114 de 2007.), hacen fe de lo que en ellos consta, están bajo la salvaguardia del personal del registro.

Es el Director de la Dirección Provincial, o en su caso, el Jefe de Departamento de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio correspondiente quien habilita los libros a utilizar por cada Registro de la Propiedad (Art. 83.1 Res.114). Esto se hace según las indicaciones del propio artículo referidas en los apartados 2 y 3