

XIII

REGISTRO PUBLICO

El Registro Público ha venido á ser el complemento de la evolución que el derecho civil ha hecho respecto de la propiedad, constituyendo la mejor garantía de ella, ga-

rantía de la cual carecía bajo el imperio de nuestra antigua legislación

Antes de la promulgación del Código civil de 1870, sólo existían las oficinas llamadas Oficios de Hipotecas, en las cuales se hacían constar los cambios ó mutaciones de la propiedad y los desmembramientos que sufrían los bienes inmuebles, creadas por la real cédula de 9 de Mayo de 1778 y reglamentadas de una manera imperfecta, pues su objeto principal era inscribir las hipotecas y otros gravámenes, con el fin de evitar los inconvenientes que se seguían de que los vendedores de casas y heredades, encubían los censos y tributos é hipotecas que tenían

El sistema adoptado por las inscripciones era muy imperfecto y limitado por la práctica y los reglamentos respectivos se referían exclusivamente á las hipotecas, censos y tributos, y daban lugar á frecuentes fraudes que se cometían por los vendedores de mala fe

A fin de evitar los fraudes y abusos á que daba lugar esa institución imperfecta, se creó el Registro Público bajo el sistema que era enteramente nuevo entre nosotros, y evita la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles, haciendo más seguros y firmes los contratos translativos de la propiedad (Exposición de motivos del Cód de 1870)

Este sistema reposa principalmente sobre el principio de la *publicidad* de todos los actos translativos de la propiedad territorial y de los gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, y está arreglado de tal manera, que cada inmueble tenga su historia en cuanto se refiere á sus diversas mutaciones, á los gravámenes que se les impusieren y los desmembramientos que sufran, á fin de que las personas que quieian contratar sobre ellos, conozcan con toda certidumbre esas mutaciones, los gravámenes y limitaciones á que están sujetos

^ Sería fuera de propósito entrar al examen, siquiera fuera brevísimo, de los preceptos del Código civil en la actualidad vigente, que en nada alteró el sistema adoptado por el de 1870, y del Reglamento especial del Registro Público, su necesario complemento, porque no es el objeto de este estudio tal examen. Por lo mismo, nos basta decir,

que tal institución cumple el objeto para el cual fué creada, que produce los más benéficos resultados