

ANÁLISIS COMPARATIVO EN DERECHO REGISTRAL: SISTEMA FRANCÉS O LATINO

IZLIA SOLER CADENA*

Sumario: Introducción; 1. Principales sistemas registrales; 2. Sistema registral francés; 3. El notariado latino, 4. Derecho registral en México; 5. El sistema registral veracruzano; 6. Breve comparativo registral mexicano y francés; 7. Conclusión; 8. Bibliografía; 9. Anexos

INTRODUCCIÓN

Podemos mencionar que sin la existencia de la propiedad, no estaríamos hablando del registro; aún en su forma más primitiva el garantizar la posesión de bienes muebles (armas, herramientas, trastos, etc) y bienes inmuebles (predios sembrados o cultivos, predios dedicados a la ganadería, etc).

Esto dio origen al sedentarismo del hombre y lo integró a una sociedad, que aunque primitiva, no dejaba tener las características colectivas de la actual. Estas posesiones debieron ser defendidas o protegidas, aún por medio de la fuerza, para ejercitar un derecho sobre lo que consideraba suyo frente a posibles usurpadores pudiendo tomarse esta clase de conducta como un tipo de publicidad inmobiliaria primitiva.

El presente tiene como objetivo fundamental presentar un breve panorama de las diferencias de los sistemas registrales; sin embargo, por la complejidad de cada uno de ellos, se abordará únicamente el relacionado al Sistema Francés con el Latino, específicamente el concerniente al Sistema Registral Mexicano y Veracruzano.

*Licenciada en Derecho, Maestría en Política, Gestión y Derecho Ambiental, y actualmente estudiante del Doctorado en Derecho en la Universidad de Xalapa.

El trabajo se enfoca en un análisis comparativo entre cada uno de ellos, precisando que no se efectuará un análisis exhaustivo sino, sólo señalar en qué consisten y si acaso persisten algunas diferencias relevantes.

Para tal efecto, al final, se contemplará la existencia de un cuadro comparativo y finalizar con una reflexión donde se planteará algún elemento que en nuestro país y en la entidad pudiese hacer falta, con el objetivo de otorgar una mejor claridad en la comprensión del tema a estudio.

1.-PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES.

Al igual que existen Sistemas Notariales, Sistemas de Derecho Comercial, Sistemas Procesales en materia civil, Sistemas o Familias Jurídicas en el Derecho Civil, en el Derecho Registral existen también Sistemas Registrales o Sistemas de Publicidad Registral y éstos lo conforman los Principios Registrales, las Instituciones Registrales y los Reglamentos Registrales y otras normas Registrales. En el Derecho Hipotecario o Derecho Registral Inmobiliario, se denomina a los Sistemas Registrales como Sistemas Hipotecarios. Entre los principales Sistemas Registrales podemos mencionar los siguientes:

- Sistemas Registrales Declarativos.
- Sistemas Registrales Constitutivos.
- Sistemas Registrales Convalidantes.
- Sistemas Registrales No Convalidantes.
- Sistemas Registrales de Inscripción.
- Sistemas Registrales de Transcripción.
- Sistemas Registrales con Archivo de Títulos.

- Sistemas Registrales sin Archivo de Títulos.
- Sistemas Registrales de Publicidad Completa.
- Sistemas Registrales de Publicidad Incompleta.
- Sistemas Registrales con Fe Pública Registral.
- Sistemas Registrales sin Fe Pública Registral.
- Sistemas Registrales con Legitimación.
- Sistemas Registrales sin Legitimación.
- Sistemas Registrales con doble venta.
- Sistemas Registrales con una venta.
- Sistemas Registrales de Registro de Derechos.
- Sistemas Registrales de Registro de Documentos.
- Sistemas Germánicos.
- Sistemas Romanistas.
- Sistemas Anglosajones.
- Sistema Registral Francés.
- Sistema Registral Alemán.
- Sistema Registral Australiano.
- Sistema Registral Suizo.
- Sistema Registral Italiano.
- Sistema Registral de Estados Unidos.
- Sistema Registral Brasileiro.
- Sistema Registral Chileno.
- Sistema Registral Peruano.

En el caso que nos ocupa, abordaremos algunos sistemas como referencias de conocimiento general y únicamente el relacionado con el Sistema Registral Francés y

el Latino serán sometidos a un breve análisis comparativo por ser de interés para quien escribe.

Sistema Alemán y Suizo: Los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el Registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

Alterini (1987) señala que: el contenido del **Sistema Registral Australiano**, se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica Extra registral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el Registrador.

Sistema de Sajonia, Lubeck, Mecklemburgo y Hamburgo (antiguas legislaciones inmobiliarias): “en ellas los asientos registrales tienen la misma eficacia que la del Sistema Australiano, pero no admitieron el título real.”(Alterini Aguilar, 1987)

2.-EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

El sistema de publicidad inmobiliaria fue introducido por la revolución francesa de 1789 que puso en vigor el hipotecario de 1795 que estaba plagado de innovaciones que favorecían el desarrollo de la como fue: la inscripción de todas las hipotecas y de las mutaciones sobre el dominio, así como fortaleció el derecho de los acreedores hipotecarios, avances que se consolidaron con la 11 de 1798 de fuerte influencia germana, que fueron desdibujados posteriormente por el Código Napoleón de 1804, que reinstaló una serie de limitaciones que ya habían sido rebasadas en cuanto a las transmisiones del dominio y la inscripción de las hipotecas. Los revolucionarios se habían convertido en conservadores.

Vandenbussche (1996) señala que: El sistema francés, conocido tradicionalmente en la doctrina como sistema de la transcripción, apelativo que en la actualidad ya no resulta muy exacto, viene regulado fundamentalmente en el Código Civil de 1904 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921, así como por el Decreto-ley de 30 de octubre de 1935. La más importante reforma es la introducida por Decreto-ley del 4 de enero de 1955, desarrollado el 14 de octubre del mismo año y las Ordenanzas de 7 de septiembre de 1959 y de 5 de septiembre de 1960. La evolución del sistema registral francés es contradictoria, plagada de vueltas y replanteamientos, como la propia. (Vandenbussche, 1996, pág. 66).

Con posterioridad, sucesivas reformas fueron introduciendo paulatinamente cambios, hasta que la reforma sustancial de 1955-1959 sentó las bases que permitieron definir los rasgos fundamentales de dicho sistema.

Dentro del sistema francés, existen dos regiones, Alsacia y Lorena, incorporadas a Francia tras la Primera Guerra Mundial, con un derecho registral particular, conciliador del sistema francés tradicional con principios de raigambre germánica, que ha influido en la preparación de la reforma de 1955, antes citada. Así, admite el principio de legalidad, con un mayor ámbito de calificación registral, y también la presunción de exactitud del Registro, al modo de la Ordenanza alemana. Igualmente valora la importancia básica de la finca en la llevanza del Registro, regula el tracto sucesivo y admite ciertas anotaciones preventivas.

Es (consensual) del título y del modo (*traditio*), los franceses prescinden de la *traditio*, sólo basta convenio, sobre un bien, la *traditio* trasciende al sistema registral francés, ya que la inscripción es declarativa y tiene la transmisión de los reales extrajudicial frente a terceros sin inscripción. Es un sistema de acto, lo que reinscribe es el acto y no el derecho real, se sigue el sistema del folio, por lo que se inscribe es el título registral y no la finca, contiene el tracto sucesivo, se exige que el transmitente sea titular inscripto para que el adquirente adquiriera la propiedad registral, oponibilidad frente a terceros, solo aquellos derechos que están inscriptos, el registrador de la propiedad únicamente verifica la forma en que se realiza el acto no la del mismo (Cruz, 2009).

Científicamente hablando, el Sistema Francés del Código Napoleón, es el peor de todos los sistemas registrales. Este sistema al cual califica de desastroso, ha sido paulatinamente modificado y actualmente hay un régimen que se va pareciendo mucho más a los demás sistemas (Universitario, 2009).

En el moderno Registro francés los asientos ya no se practican mediante transcripción de los documentos inscribibles, como señala LA CRUZ BERDEJO

(2005), aunque el Registro francés se denomina tradicionalmente de transcripción, ya desde el año 1921 los títulos no se transcriben o copian, sino que el Conservador de hipotecas se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente. Los documentos llegan al Registro en doble ejemplar: allí retiene uno el Registrador y restituye otro al presentante con mención de la presentación y del tomo en que queda encuadernado, de ahí que la distinción que hasta 1921 se hiciera entre el “Registro de transcripciones”, para los actos que suponen transmisión, y el “Registro de inscripciones”, para las hipotecas y privilegios, ya no tenga razón de ser, al estar unificado.

Las operaciones registrales están muy reducidas y el libro fundamental es el libro de Registro de Presentaciones, en este libro se determina el orden con que los documentos llegan al Registro y la importancia del mismo es evidente en cuanto sobre el mismo juega el llamado principio de prioridad registral, que se determina no por el momento en que se asienta el documento en el Libro-registro, como ocurre en el sistema español, sino por el día; adopta el principio de publicidad registral cerrada, o de *numerus clausus* de actos y derechos inscribibles.

En orden al procedimiento registral, el sistema es de inscripción rogada y obligatoria, en el primer aspecto, los encargados del Registro no tienen atribuciones para actuar de oficio y solamente pueden actuar a instancia de los interesados o de los funcionarios que intervienen en la redacción de documentos (Notarios, Jueces, Fiscales o Autoridades administrativas).

Desde otro punto de vista, todos los actos inscribibles deben ser inscritos en un plazo que suele ser de tres meses, el incumplimiento de los plazos de obligatoria inscripción determina la imposición de una serie de sanciones, como la multa y la

responsabilidad por daños y perjuicios, responsabilidad que recae no sobre los particulares, sino sobre los funcionarios antes citados, obligados a promover la inscripción. (Berdejo, 2005, pág. 123).

3.-EL NOTARIADO LATINO

Este sistema, como todos saben, tiene sus orígenes con ciertos antecedentes en Roma en la práctica de las ciudades italianas con ocasión del florecer económico de los siglos XIII y XIV y se extendió rápidamente al mundo continental enlazando, en los llamados países germánicos con ciertos antecedentes germánicos.

Producida la codificación a partir del Código Napoleón se estableció en Europa, América Latina y en épocas recientes ha conocido una fuerte expansión en dos direcciones, una africana a través de la influencia francesa una vez superada la fiebre anticolonialista y otra mediante su implantación en los países eslavos que han visto en este tipo de notariado un importante apoyo a su incorporación a una economía de mercado.

“Una de las características esenciales de nuestro notariado es, que al producto realizado por el Notario (documento), está ligada la llamada fe pública que los notarios del área lingüística francesa prefieren denominar autenticidad” (Prada, 1998: 93).

4.-EL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO

En el México prehispánico no existían normas de carácter civil ni tampoco había una tradición escrita muy definida, no había registros acerca de las propiedades de las

parcelas ni de las chinampas cuando había una nueva familia, y si era necesario se permitía al individuo desear una pequeña porción del lago para que obtuviera tierra de arado suficiente.

En las conquistas no se permitían una repartición de la tierra conquistada ni tampoco el establecimiento de esclavos, solo se permitía obtener las personas suficientes para realizar los sacrificios en las fiestas floridas e imponer tributos a la población juzgada.

Los propios aliados los pueblos avasallados conservaban su tierra costumbres y dioses, existía una especie de notario llamado **Tlacuilo**, su labor era más bien la de registrar los hechos históricos que afectaban a los mexicas y de aquí nos quedan algunos códigos de amate que describían la distribución de la población en las 4 regiones en las que se dividía Tenochtitlán.

Cuando el inicio de la colonia la tenencia de la tierra se volvió motín de guerra, tanto en el centro como en Veracruz y los Estados, entre estos las tierras más fértiles fueron divididas entre los conquistadores.

El fundamento jurídico de la repartición fue la interpelación de Hernán Cortes a su llegada a las costas de Veracruz, las cédulas reales fueron los documentos por los que la corona española reconoció o en su caso otorgó tierras a los indígenas, estas cédulas se encuentran reguladas por las leyes del Toro que eran las leyes vigentes en España al momento de iniciarse la colonia, las tierras conquistadas por los españoles fueron repartidas por Hernán Cortes otorgándolas en mayor proporción a los que intervenían a caballo que quienes andaban a pie, el único registro que fue

influenciado en los albores del Siglo XVI se ubicaba en el antiguo castillo de Hernán Cortes en Cuernavaca.

En 1575 se expidieron las leyes de indias que regulaban la vida civil de los virreinos y aunque en ellas se contemplaban el registro las disposiciones no se cumplían.

En el México independiente la constitución de 1824 no contempló un capítulo de Garantías Individuales y no se estructuró por esta causa a una autoridad concreta que pudiera dar fe pública de los actos civiles; cada estado o territorio de la república asumió tareas en sus atribuciones para regular la tenencia de los bienes, los beneficios fueron los hacendados porque ni aún en la Constitución de 1857 reconoció la validez de las cédulas reales, para garantizar la tenencia de la tierra de los pueblos.

Nuestro proceso histórico a la par del Derecho ha ido evolucionando a lo largo de los años; surge en sus orígenes como una forma rudimentaria de control y orden, atraviesa por diversas etapas, cada vez más dinámicas y complejas, las cuales se van ramificando y especializando.

La importancia en la propiedad y en la venta de bienes inmuebles principalmente, crea la necesidad de saber quién es el verdadero propietario, por lo que surgen de estas necesidades de saber quién era el verdadero propietario, por lo que surgen de esta necesidad distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre los derechos de los inmuebles y sus gravámenes; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el Derecho Registral y los sistemas jurídicos; tal evolución va desde las formas más rudimentarias, hasta el uso de la informática

para el desarrollo de su función y pasa por lugares como Roma, Alemania, España, Suiza y Australia.

El pasado del Derecho Registral en México, se encuentra fuertemente influenciado por la evolución que sufrió el derecho hipotecario español, el cual estuvo vigente durante la colonia y aún después de la independencia de nuestro país, por lo que fue en el año de 1870 para el Distrito Federal y territorios de Baja California, se crea en México el Registro Público de la Propiedad, primero en su género de la legislación Mexicana.

5.-EL SISTEMA REGISTRAL VERACRUZANO

Concebido desde el año 1768, no sin antes mencionar que este fue aplicado en México por más de 100 Años, que es el antecedente inmediato de lo que hoy es nuestra institución del Registro Público de la Propiedad, cuyo carácter de público se da en los lineamientos establecidos en las instituciones de los señores fiscales y el término de registro público que se utilizará hasta 1868 en el Estado de Veracruz.

Modernización Del Registro Público De La Propiedad: El Lic. Fidel Herrera Beltrán, ex Gobernador Constitucional del Estado tuvo como objetivo durante su administración, el hacer del Gobierno de Veracruz un gobierno electrónico, cada vez más eficaz y apegado a las demandas de la sociedad, así como modernizar los servicios a la ciudadanía para hacerlos más rápidos, eficientes y accesibles, apoyado en el uso de las nuevas tecnologías y las telecomunicaciones.

Por lo anterior es que promovió ante varias instancias a nivel nacional y ante la Conferencia Nacional de Gobernadores CONAGO, específicamente la

modernización del Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado, con el objetivo de hacer eficiente la atención al público usuario y operar más eficazmente las áreas que conforman a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías. (Nava, 1999).

Se han realizado diversos proyectos de modernización entre los que destacan los siguientes:

- Microfilmación del acervo histórico del periodo del año 1878 al año 1990.
- Sistema informático RPP2000
- Sistema informático registral de folio mercantil electrónico SIGER
- Sistema informático registral de folio mercantil electrónico SIGER en colaboración con la Secretaría de Economía; dentro de este mismo convenio se ha automatizado el Registro Público de la Propiedad con el uso del sistema informático registral de folio real electrónico SIGER, actualmente ya instalado en las 25 zonas registrales del Estado.
- Sistema de avisos testamentarios e-SIAT en coordinación con la Secretaría de Gobernación con su sistema homólogo a nivel nacional denominado RENAT o Sistema Nacional de Testamentos.

Actualmente se continúa trabajando en coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda para preparar el Proyecto Estatal de Modernización, el cual está basado en los siguientes componentes:

Imagen #1

COMPONENTES	CONCEPTO
Marco Jurídico	Promover cambios legales requeridos para el correcto funcionamiento
Procesos Registrales	Disponer de una operación registral eficiente complementada con las mejores prácticas del mercado
Tecnologías de la Información	Implementar Sistemas de Captura, Consulta y operación eficaces y modernos y modernizar infraestructura tecnológica
Gestión de la Calidad	Certificar todos los procesos registrales sustantivos bajo estándares internacionales
Profesionalización de la Función Registral	Promover mejoras en el personal así como su carrera profesional
Políticas Institucionales	Promover Institutos Registrales con personalidad y presupuesto autónomo
Gestión y Acervo Documental	Permitir consultas por medios electrónicos a través de la correcta digitalización y captura del acervo documental para su conservación y manejo
Participación y Vinculación con otros Sectores	Compartir Bases de Datos con otros institutos gubernamentales
Indicadores de desempeño	Generar indicadores que midan el desempeño de la operación y calidad en el servicio del Registro Público de la Propiedad hacia sus usuarios.

(Comisión Nacional de Vivienda)

En la actualidad, en la Gaceta Oficial del Estado, se publicó una nueva Ley del Notariado en Veracruz, misma que mantienen en esencia los mismos contenidos que

los señalados en la anterior normatividad; sin embargo, por no ser materia del presente análisis, solo se deja constancia de su existencia en nuestro Estado.

6.-BREVE COMPARACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO CON EL FRANCÉS

Después de haber observado los contenidos y algunas características de los Sistemas Registrales, en especial, del francés con el latino, se puede señalar que, la forma de registro en México, parte del derecho registral francés, ya que tiene varias similitudes, una de ellas, es que en nuestro país, una de las reglas utilizadas en el sistema francés, no está confiado el registro a los tribunales, sino a una oficina administrativa en caso de la propiedad. Otra de ellas es, que se parte de la idea, de que el registro no es forzoso para actos relativos a propiedad, sino que es potestativo, pero no surte efectos contra terceros si el acto no es debidamente inscrito en el citado registro.

Al igual que en Francia, los principios registrales son todas aquellas orientaciones complementarias de las normas sobre las que descansa el derecho registral. Lo mismo son la base y el presupuesto de todo sistema registral, puesto que sus efectos y alcances de los registrado depende de ellos.

En el caso del Estado de Veracruz, en términos del artículo 28, de la Ley del Registro Público de la Propiedad, la función registral se regirá por los siguientes principios:

- a) De Fe Pública Registral.**
- b) De Legitimación.**
- c) De Inscripción.**
- d) De Prelación.**

- e) De Calificación.
- f) De Publicidad.
- g) De Rogación.
- h) De Especialidad.
- i) De Legalidad y
- j) De Tracto Sucesivo

Cada uno de ellos, precisa la norma aludida, fundamenta la Institución del Notariado en el Estado por lo que, deberán ser siempre observados al momento de realizar su función.

Derecho Registral Francés: Se rige el principio de rogación. El conservador ha de actuar a instancia de parte, aún tratándose de actos de transcripción obligatoria. El principio de legalidad tiene una doble manifestación: a) La titulación auténtica, sea en documento público, o privado protocolizado. b) La calificación registral, aunque es más limitada que en nuestro Derecho, el conservador puede rechazar la transcripción:- Si en el duplicado del documento no consta el certificado de identidad de las partes.- Si las fincas no se describen adecuadamente.- Si los datos del título, no concuerdan con los del Registro. Pero no se extiende al fondo o validez intrínseca de los actos; además, rige el principio de tracto sucesivo, por lo que no podrá realizarse ninguna transcripción sin que conste transcrito el acto que demuestre el título del transmitente; cada documento se presenta por duplicado; el encargado, hace constar su presentación y anota sus datos en el fichero inmobiliario; archiva uno de los ejemplares y devuelve el otro al presentante, con mención de la presentación y de los datos de la transcripción. Los asientos se practican por el sistema de transcripción por archivo. Los títulos se archivan por titulares y orden cronológico.

7.-CONCLUSIONES

Nuestro país, como se ha señalado anteriormente, utiliza el sistema francés, puesto que el registro no está confiado a los tribunales sino a una oficina administrativa, en caso de la propiedad, al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y sus correlativos en cada entidad federativa; el registro no es forzoso, para actos relativos a propiedad, sino que es potestativo, pero no surte efectos contra terceros si el acto no es debidamente inscrito en el citado registro. No obstante lo anterior, el autor Pérez Fernández del Castillo menciona la excepción de la cesión de los créditos hipotecarios y en los casos de sociedades y asociaciones civiles, no solo es de efectos declarativos sino constitutivos, dicho de otro modo el crédito hipotecario y las citadas personas morales no existen hasta que se inscriben.

Es importante resaltar que, poco existe un análisis comparativo muy puntual entre ambos sistemas, en México poco se ha realizado y en el proceso investigativo encontramos mayormente un estudio profundo de los sistemas sudamericanos como el peruano.

No se intentó señalarlos ni abordarlos, puesto que no es la intención inicial pero, en caso de ser necesario se puede incorporar a nuestro trabajo.

8.-BIBLIOGRAFÍA

Alterini Aguilar, J. H. (1987). *Derecho Registral*. Buenos Aires, Argentina: Depalma.
Berdejo, J. L. (2005). *El régimen Matrimonial de los Fueros de Aragón*. Madrid: Bosc Editor.

Carral y de Teresa, L. (1970). *Derecho notarial y derecho registral*. México: Porrúa.

Cruz, E. C. (28 de octubre de 2009). *Derecho Registral Peruano*. Recuperado el 25 de julio de 2015, de <https://derechoregistralthperu.wordpress.com/2009/10/28/sistema-frances/>

Gonzalez, M. y. (1997). *Temas de Derecho Registral y Practica Forense*. Caracas: Distribuidora Kelran.

Hernández Gil, F. (1970). *Introducción al Derechio Hipotecario*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

Nava, M. d. (1999). *El Registro Público de la Propiedad: una fuente primordial para el estudio de la propiedad inmueble en Veracruz, Memorial*. Xalapa, Veracruz: Boletín del Archivo General del Estado.

Pérez Fernandez del Castillo, B. (2000). *Derecho Registral*. México: Porrúa.

Prada, J. M. (1998). *los sistemas notariales anglosajón y latino*. México D.F.: Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Roca-Sastré Muncunill, L. (2008). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch.

Universitario, C. C. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. México DF: Centro Cultural Universitario.

Vandenbussche, M. J. (1996). *El Notariado en Francia*. Mexico D.F.: Instituto de Investigaciones Jurídicas.

9.-ANEXOS

Imagen #2

Cuadro comparativo de los Sistemas Registrales

<i>Sistema Registral</i>	<i>Característica</i>	<i>Diferencia</i>
Francés	Es un sistema registral facultativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la inscripción.	El registrador se limita a pasar volúmenes con los documentos. Los documentos son llevados por los usuarios en doble ejemplar.
Germánico Alemán	Incluidos como Registral Alemán y Suizo	Se aplica el sistema folio real y el folio personal
Australiano (Australia es una federación en el ámbito del Commonwealth.)	Método de inscripción y registro de propiedad. Todo lo relativo a títulos de propiedad y registros de nacimientos, defunción y matrimonios.	Una diferencia notable con los demás, es que los notarios no intervienen en formalizar las transmisiones de derechos reales inmobiliarios. No se habla de títulos sino de certificados de título.
Español.	Imperan los principios de rogación, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, prioridad, legitimación y fe pública registral se infiere que el sistema registral español se fundamental en un registro de títulos, se ordena por fincas, se controla la primera inscripción, regula el tracto sucesivo, etc.	La legislación española habla indistintamente de inscripción de fincas o inmuebles, de títulos, de derechos o de inscripción de actos o contratos. En realidad es un registro de títulos en sentido material o sustantivo, pues no recibe derechos puros, sino los actos que los crean,

		modifican o extinguen.
--	--	------------------------

Cuadro *Comparativo* de Diferencias específicas.

<i>Germánico</i>	<i>Francés</i>	<i>Australiano</i>	<i>México</i>
El registro es constitutivo de derechos	El efecto es meramente declarativo	No es necesaria su inscripción, por lo que no es constitutivo ni declarativo	No tiene efectos declarativos.
Es el poder judicial quien está a cargo del registro	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa
La organización del registro es a través de fincas, a cada finca se le abre un folio real	El registro se organiza a través de libros donde se inscriben los actos de un modo cronológico y disperso, se considera personal, porque se elabora índice de nombres.	La organización es como el germánico	Hay que consultar las leyes y reglamentos que rigen la función registral en cada entidad federativa. No obstante lo anterior en el Distrito Federal se usa el sistema de organización germánico, pero son folios dispersos y hojas sueltas a diferencia del anterior. En el estado de Tlaxcala se utiliza el sistema de organización francés.
Están muy cerca y vinculados tanto el registro como el	En este rubro hay ciertas contradicciones entre	No se pudo encontrar información al respecto	Hay divorcio evidente entre el registro y el catastro

catastro	autores, puesto que por un lado se señala que el catastro está ligado al registro pero también se señala que el catastro tiene un fin enfocado al fiscal.		
----------	---	--	--

(Pérez del Castillo, 2000)