



FACULTAD DE DERECHO

EL PRINCIPIO *PRIOR TEMPORE, POTIOR IURE*.
ORIGEN ROMANO Y ACTUAL INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Autor: Lucía Caballero Pascual
5ºE-3 A
Área de conocimiento: Derecho romano

Tutor: Miguel Campo Ibáñez

Madrid
Abril 2023

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
2. LA FORMACIÓN DEL PRINCIPIO <i>PRIOR TEMPORE, POTIOR IURE</i>	10
2.1 Aspectos generales de la regla jurídica. Función jurídica	11
a. Prioridad en el tiempo	11
b. Aplicación general	13
c. Resolución de conflictos	15
d. Basado en la tradición	15
e. Interpretación cuidadosa	15
f. Importancia práctica	16
g. Excepciones al principio de prioridad	16
2.2 Posibilidad de conflicto con la <i>bona fides</i>	18
2.3 La institución del censo romano	21
a. Aspectos temporales de los censos	23
b. Procedimiento para la elaboración de censos de población	26
c. Revisión censal	32
d. Censos municipales	33
3. PRINCIPIO <i>PRIOR TEMPORE, POTIOR IURE</i> EN LA ACTUALIDAD	35
3.1 Función jurídica del principio en el ordenamiento jurídico español	35
3.2 Determinación del rango según la prioridad	37
4. ACTUAL INCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	39
4.1 Catastro	39
4.2 Registro de la Propiedad	41
4.3 Coordinación Catastro- Registro de la Propiedad	42
5. CONCLUSIONES	45
6. BIBLIOGRAFÍA	47

LISTADO DE ABREVIATURAS

a. C.	antes de Cristo
Art.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
Cit.	Citado
d. C.	después de Cristo
DGRN	Dirección General de Registros y Notariado, actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (2020)
DGC	Dirección General del Catastro
Ed.	edición
IR	Imperio Romano
LCI	Ley del Catastro Inmobiliario
LH	Ley Hipotecaria
N.º	Número
OJ	Ordenamiento Jurídico
Op. cit.	<i>Opere citato</i>
PGD	Principio General del Derecho
Pág.	Página
P.P.	Páginas
RH	Reglamento Hipotecario
RP	Registro de la Propiedad
ss.	siguientes
vid.	Véase
vol.	Volumen

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objeto el estudio del principio *prior tempore, potior iure*; principio rector¹ de los derechos de garantía en el sistema jurídico español actual. Su origen se remonta a la antigua Roma, en el Derecho romano; la prioridad venía determinada por la fecha constitutiva del derecho real mientras que en la actualidad se corresponde con la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad². Se estudia la evolución de dicho principio desde su origen romano hasta su actual aplicación en el ordenamiento jurídico español actual.

El derecho y el ordenamiento jurídico están estrechamente relacionados. De un lado, el derecho es el “conjunto de normas y principios que rigen la conducta y las relaciones humanas mientras que el ordenamiento jurídico es resultado de la organización de un grupo social; una realidad compleja en la que los elementos políticos, axiológicos, sociales y organizatorios constituyen la base sobre la que las normas aparecen y operan” (S. ROMANO³). Juntos, el derecho y el ordenamiento jurídico conforman el sistema jurídico de un territorio, en este supuesto el OJ español.

Retornando al ordenamiento jurídico, las fuentes del ordenamiento jurídico español son la ley, la costumbre y los principios generales del derecho (art. 1.1 CC). El principio *prior tempore, potior iure*; objeto de este trabajo, es un PGD que se refiere al orden temporal de los derechos. Como PGD tiene carácter general y sirve como criterio interpretativo y complementario de las normas jurídicas en el OJ español. Los PGD no tienen un rango normativo superior al de las leyes o reglamentos, pero su aplicación y consideración es obligatoria en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas⁴.

¹ Cabanellas de las Cuevas, G., “Prior tempore, potior iure”, Expansión. Diccionario jurídico (disponible en <https://n9.cl/35bwq> ; última consulta 9/11/2022).

² De Grado Sanz, C., “Principio de prioridad en el sistema registral español”, Cuadernos del seminario Registradores de Madrid N.º 25, 2010, p. 5.

³ Romano, S., *El ordenamiento jurídico*, trad. de la 2ª edición efectuada por Sebastián Martín- Retortillo y Lorenzo Martín-Retortillo, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1963, p. 137; citado por Garrigues Walker, J., “Ordenamiento jurídico”, Aranzadi Instituciones, (disponible en <https://n9.cl/6med4> ; última consulta 2/03/2023).

⁴ Ruiz de Huidobro de Carlos, J.M., *Derecho de la persona. Introducción al Derecho civil*. 3ª edición, Dykinson, Madrid, 2021, p. 31.

El propósito general de este ensayo es revisar el estado de la cuestión del tema tomando como base investigaciones elaboradas en dicho ámbito a nivel estatal, así como contribuir a visibilizar la relevancia de la aportación del Derecho romano en la configuración del sistema jurídico español actual.

Por otro lado, los objetivos específicos incluyen lo siguiente. En primer lugar, analizar una serie de textos de la jurisprudencia clásica romana que hacen referencia a los aspectos generales de la regla jurídica y dentro de este ámbito, que aluden directamente a la *bona fides*. En segundo lugar, determinar las similitudes y diferencias relativas a la función jurídica actual del principio y los límites respecto de la formación de este en la jurisprudencia clásica romana. También examinar la institución del censo romano basado en la *fides* (utilizado como cajón de sastre para cuestiones tributarias, ciudadanía y bienes inmuebles entre otros) en similitud con el Catastro actual. Y, por último, examinar la actual coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad como símbolo de la evolución del derecho desde la antigua Roma.

Existen dos ideas fundamentales que me han llevado a escoger el tema específico del principio *prior tempore, potior iure* dentro del amplio espectro que abarca la disciplina del Derecho romano. De un lado, el interés que despertó en mí la asignatura en el lejano primero de carrera; me resulta personalmente interesante la relevancia que posee esta rama del derecho aún en la actualidad. Y de otro, considero que su estudio reflexivo puede ser muy enriquecedor para mi perfil profesional. Igualmente, el Derecho romano es el cimiento jurídico del actual sistema vigente en los países de tradición románica.

La metodología ha consistido en buscar y recopilar bibliografía acerca del principio *prior tempore, potior iure*, objeto de este ensayo. *Prior tempore, potior iure* es un PGD y como tal no se regula en un texto legal específico en el OJ español⁵, sino que ha sido desarrollado por la jurisprudencia, la doctrina y la práctica jurídica a lo largo del tiempo. La consulta de fuentes se ha basado en libros y revistas científicas; textos legales y bases de datos online tales como *Iustel*, *Dialnet* y el repositorio de la biblioteca de la Universidad Pontificia Comillas.

⁵ *Idem*, p. 30.

La estructura del trabajo es la siguiente. Primero se expone de manera teórica la formación del principio en la época romana incluyendo los aspectos generales de la regla jurídica, así como la función jurídica del mismo con una breve alusión a la *bona fides* como límite a la aplicación del principio, que no es absoluta. Asimismo, este apartado incluye un análisis exhaustivo de la institución del censo romano.

Después, se presenta el estudio completo de la regla en el contexto actual incluyéndose la función jurídica del principio en el OJ español, el desarrollo del principio y exposición de su límite principal: la buena fe. Seguidamente se exhibe un estudio pormenorizado de la inscripción en el Registro de la Propiedad y de la coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad.

Finalmente, las conclusiones retratarán el estado de la cuestión del tema a nivel estatal contribuyendo a visibilizar la relevancia de la aportación del Derecho romano en la configuración del sistema jurídico español actual.

2. LA FORMACIÓN DEL PRINCIPIO *PRIOR TEMPORE, POTIOR IURE*

El presente apartado tiene por objeto el estudio del principio *prior tempore, potior iure*, regla jurídica aplicada en numerosos sistemas de derecho cuyo significado es el siguiente: “el primero en el tiempo es más fuerte en derecho”. Esta regla jurídica⁶ tiene un carácter fundamental e incluso necesario para comprender la formación y evolución del Derecho romano y su influencia en el derecho moderno. En sus orígenes fue una solución para resolver conflictos⁷ entre pretensiones jurídicas similares garantizando la seguridad jurídica. En los supuestos de adquisición de la propiedad, transferencia de derechos y resolución de disputas se aplicaba lo siguiente: aquel que adquiría un derecho siendo el primero en el tiempo ostentaba un derecho preferido sobre aquellos que adquiriesen un derecho similar en un momento posterior.

Encontramos igualmente referencias al principio en el derecho canónico⁸ y en el derecho feudal. En este último se empleaba para la resolución de conflictos entre señores feudales y para el establecimiento de la prioridad en los casos de transmisión de tierras y derechos. Más tarde dicho principio fue incorporándose al derecho civil y comercial europeo convirtiéndose en una parte integral de la tradición jurídica occidental. La evolución del principio viene marcada por debates y críticas que a lo largo de los siglos ha protagonizado. Por un lado, se critica la rigurosidad del principio argumentando que no considera las circunstancias particulares del caso mientras que otro sector de la doctrina lo alaba como principio para la estabilidad y seguridad jurídica⁹. A pesar del juicio que tradicionalmente ha caracterizado al principio, en cualquier caso, es una regla fundamental en el sistema de derecho actual cuya aplicación es amplia en la resolución de conflictos.

Con todo esto, el presente apartado examinará la formación y evolución del principio de un modo académico comenzando por el estudio de los aspectos generales de la regla y su

⁶ Casas León, M.E. de las, “El Origen de las *regulae iuris*”. Revista General de Derecho Romano, N.º 32, 2019, p. 27.

⁷ *Idem*, p. 38.

⁸ *Idem*, p. 37.

⁹ *Idem*, p. 20.

función jurídica. La segunda división del apartado se titula “Posibilidad de conflicto con la *bona fides*”, límite concreto del principio.

En último lugar se incluirá una breve alusión al censo romano, institución estrechamente relacionada con el principio *prior tempore, potior iure* en el Derecho romano. Además, el estudio en profundidad de dicha institución que posee una conexión histórica con el RP actual establecerá las bases para una posterior comparación entre ambas instituciones en el cuarto epígrafe relativo a la “Actual inscripción en el Registro de la propiedad” y así más adelante cumplir el objetivo específico de examinar la institución del censo romano en similitud con el Catastro actual.

2.1 Aspectos generales de la regla jurídica. Función jurídica

La regla objeto de este trabajo es aplicable a todas las áreas del derecho y establece la prioridad del derecho más antiguo en la solución de conflictos entre derechos. Se basa en la tradición y la moral. Corresponde a este epígrafe dibujar y caracterizar la función jurídica y aspectos generales del principio. Para ello acudimos a algunos ejemplos prácticos del IR y de la actualidad. En la realización de esta tarea empleamos doctrina y jurisprudencia relevante en la materia. Podemos distinguir los siguientes caracteres de este principio:

a. Prioridad en el tiempo

La regla establece que el derecho más antiguo tiene prioridad sobre los derechos más recientes¹⁰. Esto significa que el derecho que se adquiere antes en el tiempo es más fuerte en derecho. Su origen data de la época del IR (año 27.a.C., fin de la República Romana y hasta el 476.d.C, con la caída del IR de Occidente). En concreto su inicio se remonta a la Regula Catoniana pues Justiniano insertó en el último libro del libro 50 del Digesto las *regulae* obtenidas de las obras de todos los juristas. Existen numerosas pruebas de la amplia aplicación que recibía el principio en dicha época. Entre ellas se encuentra la ley romana en la cual el principio aparece implícitamente especialmente en lo relativo a los derechos reales.

¹⁰ Cabanellas de las Cuevas, G., “Prior tempore, potior iure”, Expansión, *op. cit.*

Un ejemplo de ellos es el siguiente extraído del Código de Justiniano¹¹ en el que se detalla con las siguientes palabras:

“Si fundum pignori accepisti, antequam rei publicae obligaretur, sicut prior es tempore, ita potior iure”.

Otras pruebas de la aplicación del principio en el imperio son obras de juristas romanos; ejemplos de casos judiciales e inscripciones en monumentos y edificios públicos romanos.

Mención especial requieren las obras de Paulo y Ulpiano, juristas romanos muy influyentes en el Imperio que vivieron en el siglo III d.C. En relación con el principio que hoy nos concierne, Paulo¹² en su obra *Ad Plautium*¹³ que se encuentra en el Digesto; establece sobre la base del principio *prior tempore, potior iure* que la mera posesión de un objeto no es suficiente para adquirir la propiedad, sino que se requiere además que dicha posesión sea pacífica y continuada en el tiempo. Ulpiano¹⁴ hace referencia al principio de prioridad en su obra *Ad Sabinum*¹⁵: el propietario de una cosa tiene un derecho superior sobre la misma en virtud de su propiedad, en conformidad con el principio *prior tempore, potior iure*. Estos son algunos ejemplos de cómo Paulo y Ulpiano se refirieron al principio de prioridad en sus escritos jurídicos.

Volviendo al mundo de hoy, Díez Picazo y Gullón¹⁶ resuelven la colisión de derechos subjetivos en tanto poderes jurídicos concretos sobre cierta realidad social concedidos a una persona a cuyo arbitrio queda su ejercicio y defensa del siguiente modo. En el rango o jerarquía de los derechos será preferido el derecho de rango superior frente al de rango inferior al igual que fue aplicado en el Derecho romano. Y, además; añaden que la distinción según el rango se hará de la siguiente manera.

¹¹ Código de Justiniano 8, 17, 3.

¹² Polo Arévalo, E., “Qui alienam rem vendiderit: incidencia del dolo en las transmisiones a non dominus en el Derecho romano clásico”, *Revista General de Derecho Romano*, N.º 14, 2010, p. 35.

¹³ D. 12, 6, 65 Paulo 17 Ad Plautium.

¹⁴ López Güeto, A., “El padre natural y la madre como competidores por la herencia de su hijo”, *Revista General de Derecho Romano*, N.º 31, 2018, p. 52.

¹⁵ D. 38, 17, 2 Ulpiano 15 Ad Sabinum.

¹⁶ Díez Picazo, L. y Gullón, A., *Sistema de Derecho civil*, Tecnos vol. I, 8ª ed., Madrid, 1992, p. 436.

Por un lado, primará el criterio de la mayor antigüedad del derecho prefiriéndose en todo caso el más antiguo frente al más moderno. Y, de otro lado la distinción de los derechos por su rango se hará conforme a circunstancias relacionadas con la causa o naturaleza del derecho en cuestión. Expuesto el tratamiento por Díez Picazo y Gullón¹⁷ acerca de la colisión de derechos subjetivos, merece la pena recalcar que es cierto que el OJ protege en determinadas situaciones la diligencia de los operadores jurídicos mientras que, en otras, cuando a pesar de la diligencia empleada los operadores coinciden; es la limitación proporcional la que rige.

Concluimos que si bien el principio de prioridad del IR tiene algunas similitudes con el principio que rige en la actualidad, también hay algunas diferencias importantes en su aplicación.

b. Aplicación general

La regla juega un papel importante en diversas áreas del derecho tales como el derecho civil, penal y comercial. Para una mejor comprensión de la afirmación previamente expuesta caracterizaremos dos ejemplos prácticos por cada rama del derecho a la que hemos hecho alusión; uno relativo al IR y el segundo sobre la actualidad.

En primer lugar, en lo que al derecho civil del IR respecta el ejemplo por excelencia es el derecho de propiedad. Por ejemplo, si dos sujetos reclamaban la propiedad de una cosa, el propietario que había adquirido la cosa primero (tempore) tendría un derecho superior (potior iure) sobre la cosa en disputa.

En el presente la aplicación de este principio en el régimen registral es clásica. En su estudio hemos acudido a la *STS 1ª 100/2008 de 12 de febrero de 2008*¹⁸ que lo establece como “principio rector del sistema tabular” y cuya interpretación es la siguiente: la imposición de la prioridad de la adquisición cuando es válida frente a la posterior produciéndose la discriminación cuando la simultaneidad sea incompatible entre asientos de igual rango y naturaleza.

¹⁷ *Idem*, p. 438.

¹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 1ª núm. 100/2008, de 12 de febrero [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones.]. Fecha de la última consulta: 3 de enero de 2023.

En el ámbito penal del DR, si bien el principio no se aplicaba directamente el tiempo y la prioridad están relacionados con algunos de los principios que regían el mismo. Por ejemplo, el DR establecía que una persona solo podía ser condenada por un delito si el delito se cometió mientras la ley estaba vigente. Si la ley cambiaba después de que se cometiera el delito, la persona no podía ser juzgada o condenada por la nueva ley. Esto se conocía como el principio *nullum crimen, nulla poena sine lege praevia*. Es un claro ejemplo de la influencia del tiempo y la prioridad en el DR garantizando la seguridad jurídica.

En nuestros días, este principio se aplica en situaciones en las que varias personas reclaman derechos o intereses conflictivos sobre un bien o acto, permitiendo al juez determinar cuál de ellas tiene derecho a la propiedad o posesión del bien en cuestión. Por ejemplo, si dos personas reclaman ser dueñas de un bien, el juez se basará en el principio *prior tempore, potior iure* para determinar cuál de ellas tiene derecho a la propiedad del bien, dando preferencia a aquella que adquirió el bien primero.

Por último, en lo comercial considero conveniente que acudamos a su aplicación práctica en la vida cotidiana de la sociedad romana. Por ejemplo, si dos personas solicitaban el uso de un mismo terreno para cultivar sus cosechas, el derecho a utilizar el terreno sería otorgado a aquella persona que lo hubiera solicitado primero. De esta manera, la regla ayudaba a prevenir disputas y conflictos entre las personas. Sin embargo, la aplicación de esta regla no siempre era fácil y requería una interpretación cuidadosa por parte de los jueces. En ocasiones, puede haber diferentes opiniones sobre quién tenía el derecho más antiguo y, por lo tanto, quién tenía prioridad en la propiedad. En estos casos, los jueces debían basarse en la evidencia y las pruebas disponibles para tomar una decisión justa.

En la actualidad, la influencia del IR por parte del principio se manifiesta en la solución de conflictos entre distintos derechos de propiedad. Un claro ejemplo de ello es la insolvencia. Por ejemplo, en el supuesto de declaración en concurso de una empresa, el principio se utiliza para determinar que acreedor tiene derecho a cobrar primero.

c. Resolución de conflictos

La aplicación de esta regla permitía en la antigua Roma que los jueces pudieran resolver conflictos entre derechos de una manera justa y equitativa. Por ejemplo, si dos personas reclamaban la propiedad de un mismo objeto, el juez¹⁹ determinaría quién tenía el derecho más antiguo y, por lo tanto, quién tenía prioridad en la propiedad. Esta regla también se aplicaba a los derechos de los ciudadanos y a las obligaciones de las empresas y los contratos comerciales. Actualmente, la influencia de esta regla pone de manifiesto en la resolución de conflictos entre derechos legales y el establecimiento de un orden en la asignación de derechos y obligaciones.

d. Basado en la tradición

La regla basada en la tradición y la moral de la sociedad romana se muestra como pilar de la organización jurídica de la sociedad. La tradición establecía los límites y normas éticas de la conducta individual y colectiva en la antigua Roma. Los dioses garantizaban la justicia y moralidad en la vida en sociedad y por consiguiente la religión influenciaba de manera notable la actuación de los individuos. La tradición y la moral²⁰ eran un factor decisivo en la vida de los ciudadanos romanos y determinaban las relaciones la comunidad. El fundamento de la sociedad romana eran los valores de la virtud, justicia y responsabilidad social, principios que influenciaron la creación de las leyes y organización del Estado y que hoy en día permanecen en la esencia de la organización social.

e. Interpretación cuidadosa

El principio es un elemento clave en el DR que tiene una importante función en la adquisición y protección de los derechos, y su aplicación requiere una evaluación cuidadosa y una consideración de los factores relevantes en cada caso. Para garantizar la seguridad jurídica en los derechos reales en la época del IR el principio era esencial. Un

¹⁹ García Fueyo, B., “Anotaciones a la regula iuris, prior tempore potior iure: De Roma al derecho vigente”, *Revista General de Derecho Romano*, N.º 32, 2019, p. 15.

²⁰ Salazar Revuelta, M., “Formación en el Derecho romano y en la tradición romanística del principio de la buena fe y su proyección en el derecho comunitario europeo”. *Revista internacional de derecho romano*, N.º 14, 2015, p. 42.

ejemplo de ello es la *usucapio romana*. Este instrumento legal era un modo de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión pacífica y continuada durante un período específico. Sin embargo, si se daba el conflicto de que otro propietario anterior o legítimo reclamara la propiedad de la cosa el poseedor que había usucapido debía probar la adquisición de buena fe y sin conocimiento de la existencia de un propietario anterior en el tiempo. Para determinar quién ostentaba el derecho de propiedad la interpretación del principio debía ser cuidadosa. Actualmente, la aplicación de la regla puede requerir una interpretación cuidadosa por parte de los jueces, especialmente en casos donde existen diferentes opiniones sobre quién tiene el derecho más antiguo.

f. Importancia práctica

Tal y como venimos estudiando en los anteriores caracteres de la regla jurídica, su aplicación práctica en la vida cotidiana de la sociedad romana ayudaba a prevenir conflictos y disputas entre las personas.

g. Excepciones al principio de prioridad

El Derecho romano no establecía garantía alguna para los acreedores privilegiados respecto de la existencia de anteriores o ulteriores acreedores²¹. Era un sistema primigenio de publicidad posesoria en el cual para las garantías hipotecarias se establecía un régimen de clandestinidad no contratado públicamente. Ante esta situación surge la necesidad de establecer una preferencia crediticia. Se establecen excepciones del principio de prioridad temporal que se fundan en el privilegio o en el documento.

De un lado, las excepciones relativas a la prioridad por privilegio encuentran su origen en el término *Privilegium que* procede de *privus*²², privado, como especial disposición referida a un particular adquiere un sentido favorable o no según la época. De otro,

²¹ Solazzi, S., *Il crediti privilegiati in D. 15.1.52 e 14.5.3*, SDHI, N°16, Nápoles, 1959, p. 276; citado por Robles Velasco, LM., *La pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad: Prior tempore potior iure*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2004, p. 220-221.

²² Andreoli, V., *Dei privilegi*, Bolonia y Roma, 1960; Tucci, Z., *I privilegi*, Turín, 1985, p. 452, citados por Robles Velasco, LM., *La pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad: Prior tempore potior iure*, op. cit. p. 222.

encontramos un claro ejemplo de la prioridad por documento²³ en una de las *Constitutio* del emperador León que disponía lo siguiente: *instrumenta publicae confecta*.

En conclusión, el principio *prior tempore, potior iure* es una regla jurídica aplicable en diversos ámbitos del derecho y como tal es reflejo de la importancia que se lo otorgaba en la cultura y el Derecho romano. Su aplicación permite garantizar la estabilidad y seguridad en la adquisición y protección de los derechos. Además, posee una importante función preventiva al estimular a los operadores jurídicos a actuar con rapidez y diligencia en la adquisición de derechos, evitando futuras disputas. La aplicación no es absoluta y puede verse influenciada por factores como la buena fe, la intención y la conducta de las partes involucradas.

²³ Robles Velasco, LM., *La pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad: Prior tempore potior iure*, *op. cit.*, p. 223.

2.2 Posibilidad de conflicto con la *bona fides*

La aplicación del principio *prior tempore, potior iure* no es absoluta y puede verse influenciada por límites como la buena fe, la intención y la conducta de las partes involucradas. El estudio de este elemento esencial para garantizar la confianza y transparencia de las relaciones jurídicas será objeto de este apartado.

La *bona fides* es un concepto latino cuyo significado es buena fe. En sentido objetivo²⁴ se entiende como el principio del derecho a través del cual se incorpora dentro del contenido de las obligaciones el deber de comportarse como un *bonus vir*²⁵. Es el estándar de comportamiento para ambas partes que se aplica en contratos, compraventas, acuerdos comerciales e incluso relaciones de trabajo. Se constituye como un elemento garante de la confianza y transparencia en las relaciones jurídicas

Los caracteres esenciales de la *bona fides* son los siguientes:

- a. Sinceridad: La persona debe actuar de manera sincera y sin intenciones maliciosas. Gayo, jurista romano que vivió en el siglo II d.C. define la *bona fides*²⁶ como "una actitud sincera y sin intenciones maliciosas en las acciones y decisiones de una persona"²⁷. Otros juristas romanos como Paulo ("*Ad Edictum*")²⁸ también han abordado la sinceridad como un componente esencial de la *bona fides* en sus escritos. Es visible actualmente en los arts. 1107; 1688 y 1705 CC.

²⁴ Neme Villarreal, L. "Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos". Revista de Derecho Privado Externado 17-2009, pp. 45-76.

²⁵ Que equivale al modelo del hombre honesto y correcto.

²⁶ I. 2,43, Gayo Instituta.

²⁷ Álvarez, M. B., "Digesto, libro 18, título 1, 1 pr. y su recepción en los códigos modernos". Fundamentos Romanísticos del Derecho Contemporáneo. BOE.es – Biblioteca. Tomo III, Derecho de Familia pp. 848-869.

²⁸ D. 19,5,5,2. Paulo Ad Edictum.

- b. Ignorancia: Se refiere al “estado jurídico de ignorancia sobre la lesión que con la propia conducta se está ocasionando a los derechos o facultades jurídicas de otra persona”²⁹. Aparece en el Digesto³⁰ de la siguiente manera: “a cada cual le perjudica la ignorancia de derecho, pero no la de hecho”. Nos referiremos aquí al error de hecho esencial, aquel cuya influencia es determinante en el momento de otorgar consentimiento y por consiguiente la parte que lo ha sufrido podría anular el negocio. Para alegar el error de hecho, éste deberá ser esencial y excusable lo cual significa que quien lo alega no debe haber actuado en con negligencia grave³¹. Es aplicable a los supuestos materia de adquisición (arts. 361; 382 y 383 CC), posesión (arts. 433 y 451 CC) y compraventa (arts. 1487 y 1488 CC).
- c. Confianza: Reconocimiento del sujeto de la protección a la confianza en una apariencia jurídica³². La esencia de la *fides* está en el respetar lo acordado tal y como podemos deducir del *ius privatum* en los negocios de cumplimiento de obligaciones. Es un término que en el IR conecta con la divinidad, unida al *iusiurandum* como *affirmatio religiosa*³³. La integridad, la voluntad de seguir la *fides* en los pactos; se manifestaba con la palabra y el estrechamiento de manos³⁴. Ver arts. 464 y 1164 del CC, así como art. 34 LH.
- d. Diligencia: La persona debía actuar con diligencia del *bonus vir* esperándose un comportamiento acorde con *ut iter bonos bene agere oportet et sine fraudatione*³⁵.
- e. Buenas intenciones: La persona debe tener buenas intenciones y no tener un objetivo ilícito o inmoral. Se aplica desde la hermenéutica en la interpretación de los contratos o como criterio de conducta para el cumplimiento de las obligaciones³⁶.

²⁹ Garrigues Walker, J. “Buena fe”, Aranzadi Instituciones, (disponible en <https://n9.cl/y6472> ; última consulta 2/03/2023).

³⁰ D. 22, 6, 9 p.r.

³¹ Digesto 22, 6, 9 p.r., Paulo.

³² Garrigues Walker, J. “Buena fe”, *op. cit.*

³³ Cicerón, De off. 3,104.

³⁴ Salazar Revuelta M. “Formación en el Derecho romano y en la tradición romanística del principio de la buena fe y su proyección en el derecho comunitario europeo”. Revista internacional de Derecho romano 2015, pp. 119-120.

³⁵ Cicerón, Top. 17,66.

³⁶ Garrigues Walker, J. “Buena fe”, *op. cit.*

En general, la presunción legal es que todas las personas actúan de buena fe, a menos que se demuestre lo contrario. Además de tal distinción básica, merece la pena recordar que los caracteres esenciales presentados permiten en el OJ español diferenciar en la actualidad entre los grupos de normas civiles sustantivas que se refieren a la buena fe en los artículos expuestos para cada apartado.

2.3 La institución del censo romano

La institución del censo romano tuvo un carácter esencial en el sistema político y social de la antigua Roma. Fue un proceso regular de registro y evaluación de la población y sus bienes con fines políticos, militares, económicos y sociales. El registro y evaluación de la población y sus bienes contribuyó a la distribución justa de los recursos, así como al derecho a participar en la vida política. Otorgó una base sólida para la planificación y gestión de la vida pública y económica de la ciudad. En caso de conflicto legal, el principio *prior tempore, potior iure* se utilizaba para establecer quién ostentaba el derecho sobre el bien censado.

Las raíces³⁷ de dicha institución se encuentran en la época de la República por lo que su institución se remonta al siglo V a.C. El proceso tenía por objeto la clasificación y registro de los ciudadanos según su estatus social y económico. La información recopilada era empleada para determinar la distribución de los impuestos, el reparto de tierras y la asignación de puestos en el ejército y administración pública.

Mención especial requiere el importante papel de la institución en la política de la antigua Roma. El registro en el censo otorgaba el derecho a los ciudadanos a participar en la vida política de la ciudad. Asimismo, en lo que al aspecto militar se refiere, la información recopilada era empleada para determinar la representación política de las regiones y planificar las campañas militares.

La figura del censor es un magistratura mayor, ordinaria y civil, pero carente de imperio. Al principio, esta magistratura estaba reservada exclusivamente para los patricios y se encargaba únicamente de asuntos dentro del territorio de la ciudad, aunque podía tomar decisiones financieras sobre bienes situados fuera de Roma. Es una figura que se creó porque³⁸ el censo requería más tiempo del que duraba el mandato de un año de las magistraturas y la figura del cónsul era insuficiente para suplir tal tarea.

³⁷ Pastor y Alvira, J. y García de Tiedra, J., Las cosas en Derecho romano, Manual de Derecho romano según el orden de las Instituciones de Justiniano, 2021, p. 109.

³⁸ Pomponio, D.1.2.2.17.

Las funciones de los censores eran múltiples. Acudimos a Cicerón³⁹ para enumerarlas:

1. Llevar el censo de las edades, descendencias, propiedades y rentas.
2. Vigilar los templos, los caminos, los acueductos, el tesoro y los ingresos de la urbe.
3. Distribuir en tribus los sectores de la población, y hacer la clasificación según las fortunas, las edades y los órdenes.
4. Distribuir la prole de los caballeros y los infantes, e impedir que haya célibes.
5. Gobernar las costumbres.
6. Tener el cargo por 5 años públicos.
7. No tolerar que continúe en el Senado ninguna persona ignominiosa.
8. Mantener la potestad censoria siempre presente.

Con el transcurso del tiempo los censores fueron adquiriendo más responsabilidades. En el año 312 a.C., por medio de un plebiscito, se les concedió la potestad de seleccionar y expulsar a los miembros del Senado⁴⁰. También se les asignó la tarea de gestionar y administrar las finanzas estatales, incluyendo la recaudación de impuestos y la explotación de bienes y servicios públicos. En suma, se les encomendó la asignación de contratos para la construcción y reparación de edificios y carreteras, así como la provisión de recursos necesarios para estos proyectos.

La institución del censo romano tuvo un gran impacto en la política, economía y sociedad romana. Para Navarro⁴¹, el censo romano fue una institución central en la organización de la sociedad y el Estado romano. Su objetivo principal era registrar la población y su riqueza, lo que permitía a la autoridad determinar la asignación de impuestos y la representación política de las distintas regiones. Además, el censo también tenía una función social, ya que los resultados eran públicos y permitían a los ciudadanos conocer la situación de su comunidad. La magistratura de los censores fue adquiriendo cada vez más importancia y prestigio, llegando a ser considerada como una distinción reservada para los ex cónsules con una exitosa trayectoria política.

³⁹ Cicerón. Leg. 3, 7.

⁴⁰ Viñas, A., Instituciones, *op. cit.*, p. 159.

⁴¹ Cañas Navarro, P. "Aspectos jurídicos del censo romano" (I), en. Revista de Derecho (UNED), N.º. 26, 2005, pp. 476-479.

Desde un punto de vista jurídico, Navarro⁴² destaca que el censo romano era un proceso regulado por un conjunto de normas y procedimientos específicos. Por ejemplo, los ciudadanos debían declarar su patrimonio y sus ingresos, y aquellos que no cumplieran con esta obligación podían ser sancionados. Además, el censo también tenía implicaciones en el ámbito político, ya que a partir de los resultados se determinaba la asignación de magistraturas y la representación en el Senado.

La institución del censo estaba regulada por un conjunto de normas y procedimientos que lo convierten en un ejemplo interesante de sistema de registro y control de la población en la antigüedad. El estudio de este elemento clave en el sistema político y social de la antigua Roma será objeto de este apartado.

a. Aspectos temporales de los censos

Tal y como venimos exponiendo, el censo romano en tanto institución fundamental de la sociedad romana tenía como objeto el registro de la población y sus bienes. El proceso, de carácter periódico, estaba específicamente regulado y estructurado en procedimientos concretos. Asimismo, la relevancia social y política de la institución venía reflejada en el hecho de que los resultados del proceso contribuían a la determinación de la representación política de las regiones, así como a la asignación de impuestos.

En lo que al aspecto temporal se refiere, tenía carácter regular. Sin embargo, la frecuencia y forma ha sufrido variaciones en su evolución. Igualmente, el impacto de tal institución en la historia de Roma es de tal envergadura que su estudio actual como sistema de registro y control de la población es un ejemplo también en nuestros días.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, la institución del censo tiene carácter representativo de una población concreta y en algunos casos, de sus bienes. El carácter dinámico de esta institución viene dado por la variación continua de la proporción de población en él inscrita, así como las propiedades de los elementos que en él se inscribían. En lo que a la aplicación militar del censo ocupa, como por ejemplo para determinar el número de personas disponibles para el servicio militar (efectivos movilizables), cinco

⁴² Cañas Navarro, P., *op. cit.* pp. 476-479.

años resulta un periodo demasiado extenso, a menos que se establezca algún procedimiento para incluir a los jóvenes que alcanzan la edad militar en intervalos más cortos. Es probable que los *curatores tribuum*, aunque no oficialmente, se encargaran de incorporar a los jóvenes al censo.

En la ley romana durante la República, el censo de ciudadanos era legalmente válido y existía cuando se llevaban a cabo las ceremonias del *lustrum*⁴³, y el censo anterior seguía siendo válido hasta ese momento. En general, las acciones necesarias para realizar el censo se consideraban preparatorias para la ceremonia lustral, que era la que le otorgaba su validez jurídica. En lo que al periodo de duración de cada censo respecta, cada censo era válido desde la *ceremonia del lustrum* en que fue aprobado hasta que se aprobara un nuevo censo, y en principio no se permitían modificaciones en él.

Según Mommsen⁴⁴, la concordancia aceptable entre el censo y la realidad objetiva era invariable pues no sólo los errores censales, que debido al carácter primitivo de las técnicas estadísticas debían ser muy frecuentes, sino que además se presentaba un error temporal inevitable. Entre la elaboración del censo y la ceremonia lustral transcurría un período variable pero significativo de tiempo, durante el cual se producían cambios en la situación real que no tenían correspondencia en la estructura legal del censo. Estos cambios eran muy significativos en ciertas épocas, especialmente durante la Segunda Guerra Púnica. El intervalo temporal se correspondía con cuatro años en un principio, pero luego pasó a ser de cinco años.

La ley establecía el plazo para llevar a cabo las acciones preparatorias del censo, es decir, el censo en términos materiales. Cuando la tarea de realización del censo era de los cónsules, estos tenían la responsabilidad de realizarlo durante su mandato, debiendo comenzar un nuevo censo su sucesor. Cuando el censo era realizado por censores, el plazo establecido era de 18 meses.

⁴³ *Idem*, pp. 476-479.

⁴⁴ Mommsen, Th., *Compendio del Derecho Público Romano*, *cit.*, p. 224.

Desde la perspectiva estadística, una cuestión relevante es la edad que la población debía alcanzar para ser inscritos. El derecho clásico, concretamente Ulpiano en su incorporación al Digesto⁴⁵ establecía lo siguiente:

Aetatem in censendo significare necesse est, quia quibusdam aetas tribuit, ne tributo onerentur: veluti in Syriis a quattuordecim annis masculi, a duodecim feminae usque ad sexagensimum quintum annum tributo capitis obligantur. Aetas autem spectatur censendi tempore.

De lo expuesto en este párrafo podemos concluir lo siguiente: el proceso de inscripción en el censo requería que se declarara la edad que se tenía en el momento de la anotación censal. Quiero aclarar que en la época en que Ulpiano escribió este texto, la ceremonia lustral ya no se celebraba. Debido a que el momento de la inscripción podía variar en distintas provincias con respecto a un mismo censo, la relación entre el censo y la edad se veía influenciada por esta característica del sistema de declaración. El objetivo de registrar la edad de las personas en los censos de población, como se establece claramente en el texto mencionado, era para determinar un “tributo de capitación”⁴⁶ que dependía de la edad de los censados.

Volviendo al principio de prioridad, éste estaba íntimamente relacionado con la institución desarrollada en este epígrafe, ya que el censo proporcionaba la información necesaria para determinar quién tenía el derecho de propiedad sobre un bien en particular en función de la fecha de adquisición.

⁴⁵ D.50.15.3.pr. (Ulp. 2 de cens).

⁴⁶ Cañas Navarro, P., *op. cit.* pp. 106.

b. Procedimiento para la elaboración de censos de población

En la evaluación de la calidad de un censo de población es esencial examinar el procedimiento para su elaboración pues gran parte de las implicaciones jurídicas que conlleva dependen de este proceso. Por lo tanto, estudiaremos el procedimiento de manera detallada, a través del análisis de documentos originales relacionados con el censo. En términos generales, cualquier procedimiento censal consta de dos fases principales: la inscripción de los ciudadanos y la elaboración del censo en sí mismo. A continuación, se examinarán ambas partes del proceso en cuestión.

b.1 El procedimiento censal durante el Principado

El periodo del Principado se inició después de la caída de la República Romana en el 27 a.C. y se prolongó hasta el siglo III d.C. La figura del *princeps* ostentaba poderes políticos, militares y religiosos. En el Principado en Egipto, la figura del gobernador no existía, y en su lugar, un prefecto asumía las funciones de gobierno. Es razonable suponer que, en las demás provincias, la autoridad responsable de ordenar la realización del censo era el gobernador correspondiente. Para el estudio del procedimiento censal durante esta época realizaremos un análisis de la fuente principal escogida para este epígrafe: el edicto del prefecto de Egipto convocando la realización de un censo.

Edicto de Vibio Máximo⁴⁷ (traducción):

“Proclama de Gayo Vibio Máximo, prefecto de Egipto. Habiendo comenzado el censo casa por casa, es esencial que todas las personas, que por cualquier razón se encuentren ausentes de sus nomos, sean citados para volver a sus propios hogares, a fin de que puedan registrarse y solicitar por ellos mismos las tierras de cultivo a que tienen derecho. Sabiendo, sin embargo, que algunas de las personas del campo son precisas en nuestra ciudad, deseo que todos los que piensen que tienen una razón satisfactoria para permanecer en

⁴⁷ Extraído de Cañas Navarro, P., *op. cit.* pp. 107. Traducido del del papiro del museo británico n.º 904 líneas 18-38 corresponde al n.º 220 de *Select papyri* p. 109.

la ciudad se registren antes. Festo, prefecto de ala, a quien he destinado para este fin, es de quien, aquellos que han jurado que su presencia es necesaria en la ciudad, recibirán los permisos por escrito, de acuerdo con este edicto dado el 30 del presente mes de Epeif”.

Los cinco aspectos del procedimiento censal romano que se pueden identificar en el texto son:

- a) Proclamación: Gayo Vibio Máximo, prefecto de Egipto, da a conocer el inicio del censo. El anuncio público de la realización del censo se hacía por medio de una proclamación.
- b) Inscripción: La presencia en sus hogares de los que iban a ser censados era condición necesaria para la realización del censo se llevaba a cabo casa por casa. Aquellos que por cualquier razón se encontraban ausentes eran citados para que regresaran y se registraran.
- c) Autoridad ordenante: El texto hace referencia a la autoridad que ordena y supervisa el censo, en este caso el prefecto de Egipto, que nombra a Festo, prefecto de ala, para encargarse de la tarea.
- d) Permiso por escrito: Aquellos que consideraban que su presencia era necesaria en la ciudad debían solicitar un permiso por escrito para no ser contados en la zona rural. Este permiso era otorgado por Festo de acuerdo con las normas establecidas en el edicto del prefecto.
- e) Asignación de tierras: El censo también se utilizaba para asignar tierras de cultivo a los habitantes de zonas rurales que tenían derecho a ellas, por lo que era importante su presencia y registro adecuado.

Es en el evangelio de San Lucas⁴⁸ , donde aparece una relevante alusión al procedimiento censal. Dice así:

Aconteció en aquellos días, que se promulgó un edicto de parte de Augusto César, que todo el mundo fuese empadronado. Este primer censo se hizo siendo Cirenio gobernador de Siria. E iban todos para ser empadronados, cada uno a su ciudad...

Del texto podemos obtener los siguientes caracteres sobre los censos romanos en dicha época:

- a) Los censos eran mandatos del gobierno, en este caso de Augusto César.
- b) Los censos se realizaban de forma periódica, en este caso el primero.
- c) Los censos se realizaban de manera ordenada y sistemática, cada persona tenía que empadronarse en su ciudad de origen.
- d) Los censos se llevaban a cabo por provincias, en este caso Siria.
- e) Los censos eran una herramienta para conocer la población y posiblemente para determinar los impuestos a pagar.

Después de completada la etapa de inscripción en el censo, se procedía a la elaboración del censo en sí mismo, que se presentaba en forma de una lista que incluía los nombres de los propietarios de tierras y sus dependientes, como los colonos y miembros de la familia.

⁴⁸ Lc, 2:3.

b.2 *El procedimiento censal durante el Dominado*

El Dominado comienza en el tercer siglo después de Cristo, y perdurando hasta el declive del IR de Occidente en el quinto siglo después de Cristo, se produjeron importantes cambios en la sociedad romana. Durante este periodo de la antigua Roma, se consolidó aún más el poder en manos del emperador, y se experimentaron notables cambios en la esfera política, económica y social. Relativo a la época del Dominado, se tiene conocimiento del censo llevado a cabo por Galieno⁴⁹ en Nicomedia en el que se convocó a todos los ciudadanos junto con sus familias, incluyendo a niños y esclavos, a las plazas públicas para ser censados. En este caso, se utilizó un procedimiento distinto al de la inscripción censal convencional, ya que la población no fue empadronada en sus hogares, sino que se congregó en las plazas públicas para ser registrados. Además, es importante destacar que en este censo específico se hizo una mención explícita de que los esclavos fueron incluidos en el conteo.

Los registros censales se plasmaban en libros censales que contenían las listas de nombres de los empadronados, organizados por áreas geográficas. El Código de Teodosiano⁵⁰ hace referencia a estos términos en el siguiente pasaje, al mencionar los libros censales y las listas de propietarios:

“Idem aa. Ad Modestum praefectum praetorio. Penes quos fundorum dominia sunt, pro his colonis originalibus, quos in locis isdem census esse contabit, vel per se vel per actores proprios recepta compulsionis sollicitudine implenda munia functionis agnoscant. Sane quibus terrarum erit quantulacumque possessio, qui in suis conscripti locis proprio nomine libris censualibus detinentur, ab huius praecepti communione discernimus; eos enim convenit propriae commissos mediocritati annonarias functiones sub solito exactore cognoscere. Dat. kal. Mai. Constantinopoli Gratiano a. et Dagalaifo cons.”.

⁴⁹ Extraído de Cañas Navarro, P., *op. cit.* p. 107.

⁵⁰ Código de Teodosiano C.T.11.1.14.

El texto anteriormente expuesto es crucial para entender tanto la organización del censo durante el periodo del Dominado, que implicaba la utilización de listas y libros censales, como para el proceso mismo del censo. El texto revela que era posible llevar a cabo actividades censales tanto personalmente como a través de un representante, y que era obligatorio empadronar a todas las personas que poseyeran tierras.

La clasificación de trabajadores rurales en el censo romano es la siguiente:

- i. Esclavos rurales: frecuentemente declarados, su registro se hacía en las granjas en las que trabajaban o en su lugar de residencia. En algunos casos, eran declarados simplemente como "sobre la tierra"⁵¹, lo que sugiere que no estaban dedicados a una única finca, sino que podrían trabajar en varias y quizá también en la vivienda del propietario.
- ii. Colonos libres: eran inscritos en el censo del propietario del terreno sólo si no tenían propiedad alguna. Si el colono tenía algo de tierra, por pequeña que fuera, se registraba por separado bajo su propio nombre. La tendencia era a registrar a los colonos como entidades independientes del terrateniente, siempre que fuera posible.
- iii. Colonos ligados a la tierra («*coloni adscripti censibus*⁵²»): se censaban en las fincas pertenecientes al propietario de la tierra.

En lo que a los animales respecta, solo los animales propiedad del dueño de la tierra eran registrados individualmente, a veces junto con sus esclavos. Los animales y esclavos de los colonos eran sumados a sus *capita*. A partir de los registros existentes, se puede inferir que los colonos tenían muy pocos animales y esclavos.

⁵¹ Como en Thera IG.12.3. 343.

⁵² Extraído de Cañas Navarro, P., *op. cit.* p. 107.

Existe una forma de registro censal proveniente de Chios⁵³ que ha sido preservada, y en la cual se muestra la estructura completa de la declaración censal o "fórmula censal". Se inserta a continuación:

- Nombre
- Iuga de tierra
- Capita de colonos
- Capita de esclavos
- Capita de animales

En conclusión, el proceso de registro de la población durante el Dominado era llevado a cabo por el prefecto del pretorio y se hacía a través de declaraciones al personal censal, pudiendo ser realizadas por el individuo o por un representante. Aquellos que querían ser registrados directamente debían poseer alguna propiedad, mientras que los que no la tenían eran censados en la entrada del propietario para quien trabajaban. Además, se incluían en el censo a los esclavos y algunos hombres libres podían no tener libertad de residencia.

Después de completar el proceso de inscripción, se procedía a elaborar las listas censales por orden alfabético con el formato anteriormente insertado, y a partir de ellas se creaban los libros censales específicos de cada ciudad, los cuales conformaban en su conjunto el censo del IR. Es probable que se enviaran resúmenes de estos registros a la capital.

Comparte el objetivo relativo a la obtención de datos precisos y actualizados sobre la población y sus bienes con fines estadísticos y gubernamentales la revisión censal, que estudiaremos en el apartado contiguo.

⁵³ Vid. la obra de Déléage pp. 186 y ss.

c. *Revisión censal*

El carácter dinámico del censo es el punto de partida para sentar lo expuesto en este apartado. La realización del censo se corresponde con momentos específicos, y a intervalos más o menos regulares que requieren un procedimiento que permita la actualización constante y oportuna de la información.

La modificación del censo era complicada pues su validez recaía en la ceremonia lustral. A estos efectos, no parece rebuscado pensar que se haya empleado un método para, con fines prácticos, eliminar a los fallecidos del censo. Los errores que surgieran en el censo debido a una mala ejecución o debido a cambios en la situación de los censados se podían corregir mediante el próximo censo. De manera similar, a las leyes más recientes que anulan a las anteriores. De este modo se expresa en este texto de Ulpiano recogido en el Digesto⁵⁴:

Vitia priorum censum editis novis professionibus evanescent

La revisión censal adquiere mayor importancia en el IR tardío pues en algunas provincias, la frecuencia de los censos se redujo con el tiempo. Las etapas de la revisión censal durante el Dominado son tres:

- a. Inicio del procedimiento: podía realizarse de dos modos, ya sea por una diócesis o una provincia a través de su asamblea (si la había), por una ciudad mediante el acuerdo de su curia, o por un individuo contribuyente. Sin embargo, los emperadores Teodosio II y Anastasio prohibieron la iniciación privada del procedimiento por parte de los ciudadanos individuales.
- b. La administración tributaria imperial aceptaba o rechazaba la solicitud según las razones presentadas.
- c. Redistribución de impuestos. Se reasignaba la carga tributaria. Un *censitor*, o un inspector o un *peraequator* ajustaba el censo.

⁵⁴ Digesto 50.15.2. (Ulp. 28 ad Sab.).

Es importante mencionar que en los supuestos de catástrofes tales como guerras, inundaciones y sequías, una revisión exhaustiva del censo era requerida para evitar cualquier injusticia en la exigencia de tributos por bienes que ya no poseían o viceversa. En este sentido, la constitución de Arcadio, Honorio y Teodosio⁵⁵ abordó este tipo de situaciones con relación al río Nilo:

Hi, quos inundatio Nili fluminis reddidit ditiores, pro terris quas possident tributorum praestationem agnoscant. Et qui suum deplorant patrimonium imminutum, alieno saltem functionis onere liberentur et nostrae serenitatis largitate defensi, locorum etiam possessione contenti, pro agitandi census examine respondeant devotioni. Arcad. Honor. et Theodos. aaa. Caesario pp.

La inundación del río Nilo es la razón por la cual se ajustan los tributos que gravan a los patrimonios que han disminuido como resultado de esta situación, lo que implica cambios en los registros censales ("agitandi census").

d. Censos municipales

La mayoría de los municipios estructuraron su censo de manera similar al de la antigua Roma, lo que se ha deducido del análisis de diversas leyes municipales tales como "lex municipii malacitani"⁵⁶, que se asemeja a la ley municipal Julia. La finalidad de los censos municipales era principalmente electoral.

Durante la época de los Severos, era común que al establecer una nueva ciudad o puesto fortificado se incluyera un registro censal en su estatuto que enumeraba a los nuevos ciudadanos. Un ejemplo de esto es el estatuto de un *emporion* en Pizus, Tracia, que fue establecido por Septimio Severo y que también funcionaba como mercado y centro administrativo. Este estatuto incluía una lista de los habitantes de la zona. Aunque estos *emporia* no eran considerados como ciudades o pueblos, se les denominaba "stationes"

⁵⁵ C.7.41.2. (Arcad, /Honor. /Theod.).

⁵⁶ Cañas Navarro, P., *op. cit.* pp. 109 y ss.

debido a su carácter militar y estaban liderados por los *toparchoi bouleutai* , que eran prefectos nombrados por el gobernador de la provincia.

La clasificación de los habitantes en estos censos respondía a este orden:

- a. *Municipes* o habitantes de pleno derecho
- b. *Incolae*: residentes en la ciudad que no poseen igualdad de derechos y obligaciones que los *Municipes*.
- c. *Decuriones*: categoría superior de los *Municipes* con mayor patrimonio.

Cada ciudad tenía sus propios censos, los cuales se guardaban en un archivo conocido como "*tabularius*".

En conclusión, la institución del censo tenía por ocupación el registro y evaluación de la población y sus bienes contribuyendo a la distribución justa de los recursos. Tuvo un carácter esencial en la planificación y gestión de la vida pública y económica de la civilización. La existencia de errores censales consecuencia del carácter primitivo de las técnicas estadísticas y el error temporal inevitable por la imprecisión de su duración, tal y como se ha expuesto en este epígrafe; no fue óbice para que en el supuesto de conflicto entre derechos fuera el principio *prior tempore, potior iure* el encargado de determinar quién ostentaba el derecho sobre el bien censado. Se demuestra una vez más que el principio *prior tempore, potior iure* es una regla jurídica aplicable a este ámbito del derecho y refleja la importancia otorgada al principio en la cultura y el Derecho romano. El principio general del derecho es garante de la estabilidad y seguridad para la adquisición y protección de derechos desde la antigua Roma.

3. PRINCIPIO PRIOR TEMPORE, POTIOR IURE EN LA ACTUALIDAD

3.1 Función jurídica del principio en el ordenamiento jurídico español

Es un principio formal de derecho hipotecario⁵⁷ aplicable en la situación de que dos o más derechos reales no puedan coexistir de manera igual sobre una cosa. Por ejemplo, ante la coexistencia de varias hipotecas el orden será específico no teniendo el mismo rango todas las hipotecas.

Como principio formal de derecho hipotecario, se trata de una regla general cuya formulación indirecta o inducida en la LH presenta los aspectos generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral. Es una norma jurídica por un sencillo motivo: proviene de la propia legislación. El principio de prioridad es parte necesaria de la directriz principal del OJ inmobiliario.

A través de este se crea un concreto orden jerárquico que responde al principio que hoy nos concierne, el de prioridad. A efectos prácticos, esto significa que el Registro dará protección a aquel cuya inscripción tenga mayor antigüedad. La clasificación se basa en la fecha en que se realiza la inscripción en el Registro y no en la del documento. Como resultado, se producirá un efecto perjudicial indirecto para el titular negligente que no inscriba en el Registro su derecho real sobre la cosa.

La prioridad en la inscripción del derecho real concreto es independiente de su antigüedad; se basa en la fecha de ingreso del título en el RP. La preferencia excluyente o superioridad de rango será otorgada a aquel acto que sea registrable y se ingrese primero en el Registro sobre cualquier otro que siendo incompatible o perjudicial no se haya presentado en el Registro o su presentación sea posterior.

Como norma jurídica que emana de la propia legislación, esta materia aparece regulada del siguiente modo:

⁵⁷ Alonso Serrano F.J., Garrido Godoy G., Ruda González A. y Hernández Moreno A. "Principios generales del derecho hipotecarios". *Big Data jurist*. Difusión Jurídica y temas de actualidad, pp. 12 y 13.

Art. 17 LH⁵⁸: Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Art. 24 LH: Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Art. 25 LH: Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Art. 1473 CC⁵⁹: Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores [...] Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

Art. 1927 CC: Los créditos que gozan de preferencia con relación a determinados bienes inmuebles o derechos reales, excluyen a todos los demás por su importe hasta donde alcance el valor del inmueble o derecho real a que la preferencia se refiera. Si concurrieren dos o más créditos respecto a determinados inmuebles o derechos reales, se observarán, en cuanto a su respectiva prelación, las reglas siguientes: [...]

2.^a Los hipotecarios y refaccionarios, anotados o inscritos, que se expresan en el número 3.^o del citado art. 1.923 y los comprendidos en el número 4.^o del mismo gozarán de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el RP.

Art. 422 RH⁶⁰: Entregados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinará por ésta el orden de la presentación, y si se presentaren por dos o más personas y ellas no determinaran el orden, se pondrá la misma hora a todos los títulos y

⁵⁸ LH, de 8 de febrero de 1946.

⁵⁹ CC, de 24 de julio de 1889.

⁶⁰ RH, de 14 de febrero de 1947.

se presentarán correlativamente, haciendo constar que a la misma hora se ha presentado otro u otros y citando el número que se les haya dado o deba dárseles.

Cuando los títulos presentados al mismo tiempo y relativos a una misma finca resulten contradictorios y no se manifestare por los interesados a cuál de ellos deba darse preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, expresando que se hace así porque no es posible extender la inscripción, o, en su caso, anotación solicitada, hasta que por los propios interesados o por los Tribunales se decida a qué asiento hay que dar preferencia. [...]

3.2 Determinación del rango según la prioridad

La existencia de un derecho real no es óbice para que se constituya uno posterior de la misma o diferente naturaleza sobre la cosa. La concurrencia de derechos es el presupuesto para la colisión que resolverá la preferencia. Se puede distinguir la importancia entre los derechos en base a:

- a) La antigüedad del derecho, donde el más antiguo es considerado superior al más reciente (*prior tempore potior iure*).

La concurrencia de derechos reales de la misma naturaleza sobre un mismo objeto se resuelve por medio del principio de prioridad. Como se viene indicando en el presente ensayo, el principio de prioridad establece la facultad de exclusión del derecho más antiguo respecto del más moderno mientras subsista⁶¹. Consecuencias de esta regla son la subordinación, incompatibilidad o la limitación por medio de condiciones de los derechos más recientes. Por ejemplo, la constitución de dos usufructos sobre una misma finca y a favor de usufructuarios distintos.

El derecho anterior ostenta la preferencia y el rango superior respecto del más nuevo y con ello la constitución posterior de un derecho real no limitará ni perjudicará al más

⁶¹ Pastor Callejo, J. “Colisión entre los derechos reales de adquisición. Criterios de ordenación”. *Big Data jurist*. Difusión Jurídica y temas de actualidad, N.º 7, pp. 6 y ss.

antiguo. La antigüedad viene determinada por la fecha del acto constitutivo del derecho real. Dicho acto constitutivo es eficaz también para terceros.

Por ello, entendiendo al art. 1227 CC en el supuesto de que haya una concurrencia de usufructos — constituido uno en documento público y otro en privado —; aquel constituido en documento público será considerado más antiguo porque el documento privado no produce efectos frente a terceros.

b) Las circunstancias relacionadas con la naturaleza del derecho.

Si los derechos concurrentes son de distinta naturaleza regirá el principio de prioridad. Aquel derecho que se haya constituido con posterioridad no podrá limitar ni perjudicar al más antiguo. Por ejemplo, en el caso de una finca en usufructo que se hipoteca y una finca hipotecada sobre la cual se constituye un usufructo.

Si los derechos concurrentes son compatibles en tanto cada uno posee una finalidad distinta en el supuesto de que exista algún conflicto entre dichos derechos se aplicará igualmente el principio de prioridad no pudiendo el derecho posterior perjudicar al anterior.

4. ACTUAL INCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Tanto el censo romano como el actual Registro de la Propiedad tienen como objetivo principal mantener un registro detallado de la propiedad inmobiliaria. A pesar de esto, existen diferencias importantes en cuanto a su naturaleza y función. Este epígrafe tiene por objeto no sólo retratar la actual situación de la inscripción en el RP sino también ponerlo en relación con el anterior apartado relativo a la función de los censos en la antigua Roma en tanto ambos sistemas establecen un orden temporal en la inscripción de las propiedades, con el objetivo de determinar la titularidad y evitar conflictos sobre la misma. Por consiguiente, también se retratará la relación entre el RP y el principio de prioridad, objeto principal de este trabajo en tanto que éste último es un pilar fundamental del funcionamiento del primero.

4.1 Catastro

La actual institución del Catastro fue establecida por la Ley de 1906 relativa al Catastro parcelario de España. Su naturaleza⁶² y finalidad aparecen en su art. primero que establece lo siguiente: “El catastro parcelario de España tendrá por objeto la determinación y representación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, con el fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial, y, en cuanto sea posible, para la movilización del valor de la propiedad”. Se configura como un instrumento de información de carácter territorial con la finalidad fiscal contributiva en el ámbito fiscal y financiero de la organización administrativa del Estado⁶³.

Podemos afirmar que el Catastro de principios del siglo XX era parcial, limitado y desactualizado, en una sociedad predominantemente agraria. El sistema tributario se basaba en impuestos sobre la propiedad rural y se fijaba un cupo para cada municipio, que se distribuía entre los contribuyentes de manera más o menos proporcional.

⁶² Moreno Bueno, T. “Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002)”, Catastro, 2008, pp. 31-59.

⁶³ Jiménez Gallego, C. “La nueva coordinación realidad catastro registro”, Editorial Tirant Lo Blanch, 2016, pp. 42-57.

Sus orígenes estuvieron marcados por la resistencia de los propietarios de fincas que o bien no informaban a la Administración acerca de sus propiedades o bien notificaban una porción de la extensión de estas para evadir el pago de impuestos. La necesidad de reflejar la realidad en un plano era latente. Con la intención de evitar esta fuerte resistencia la Administración Pública optó por prohibir la autorización de documentos o práctica de asientos sin una representación gráfica fiable. De todas formas, la ausencia de compromiso y medios para determinar dichos planos se tradujo en una inseguridad parecida a la anterior evidenciando la necesidad de una coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad⁶⁴. A partir de la Ley de 1906, se inició un proceso que culminó a finales del siglo XX con la creación de un Catastro que cubre la totalidad del territorio nacional.

En la actualidad el Catastro Inmobiliario se configura como un Registro Administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta Ley⁶⁵. (Art.1). La regulación es una responsabilidad exclusiva del Estado, pero su propósito es servir a las tres Haciendas (estatal, autonómica y local). En la exposición de motivos de la citada ley se indica que el RP es la única institución que tiene efectos de fe pública en lo que respecta a la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles. Además, destaca que esta entidad es esencial para garantizar la protección de los derechos inscritos y el tráfico jurídico-inmobiliario en todo Estado moderno. Según el art. 1.2, la ley no afecta a las competencias y funciones del RP y a los efectos jurídicos derivados de la inscripción de inmuebles en este registro.

Además, el art. 3 establece que los pronunciamientos jurídicos del RP tienen prioridad sobre los datos del Catastro Inmobiliario, excepto en cuestiones catastrales y en ausencia de pruebas en contra. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del derecho correspondiente según el RP, el art. 9.4 establece que se considerará la titularidad catastral, salvo que el documento de incorporación al Catastro sea posterior al título inscrito en el RP.

⁶⁴ Jiménez Gallego, C., *op. cit.* pp. 57-63.

⁶⁵ RDL1/2004, de 5 de marzo.

4.2 Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad⁶⁶ es una institución jurídica organizada por el Estado para ofrecer publicidad jurídica exclusiva de los actos, contratos y relaciones de derecho que afectan al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Su función principal es asegurar la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario. La gestión de los Registros de la Propiedad se encuentra bajo la dirección de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dependiente del Ministerio de Justicia. La oficina pública encargada de la publicidad de los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles es el Registro de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad es el responsable de la función registral y la sede física donde se realiza la publicidad se establece por la demarcación política. El RP está compuesto por un conjunto de libros que forman parte de un archivo. Algunos de estos libros se utilizan para realizar los asientos que tienen efectos jurídicos, mientras que otros son de carácter administrativo. Gallego del Campo⁶⁷ (2005) lo define como una institución que registra, hace pública y organiza la situación jurídica de los inmuebles que se rigen por su régimen.

El RP está regulado por la LH, que fue aprobada por Real Decreto de 8 de febrero de 1946, y por su Reglamento, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947. Posteriormente, la LH ha sido objeto de diversas reformas y modificaciones para adaptarla a los cambios sociales y económicos. En España, el RP es gestionado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, bajo la supervisión del Ministerio de Justicia.

⁶⁶ Garrigues Walker, J., "Registro de la Propiedad", Aranzadi Instituciones, (disponible en <https://n9.cl/co7bi> ; última consulta 2/03/2023).

⁶⁷ Gallego del Campo, G., "*Operadores Jurídicos: El Registrador de la Propiedad español* ", 2005, pp. 28-29.

4.3 Coordinación Catastro- Registro de la Propiedad

El sistema registral español organiza la publicidad en torno al concepto de finca. La inscripción de la finca se hace en el folio bajo el número común de los actos relativos al inmueble concreto y a su situación jurídica (art. 8 y 243 LH). La ausencia al principio de un procedimiento topográfico que identificara la existencia y características de cada finca justifica que en un inicio el ingreso al registro de las fincas careciera de garantías. Esta situación en la que no era sorprendente que las fincas no tuvieran presencia física real, ya sea porque se había registrado una finca ficticia, porque sus características originales habían novado, o porque ya había sido inmatriculada con anterioridad (doble inmatriculación) no hizo que el RP fuere una institución ineficaz. Al contrario, la eficacia se limitó al derecho inscrito y no daba cobertura a la realidad física que lo sustentaba no afectando al funcionamiento efectivo de la institución como garante de la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario. Con el transcurso del tiempo la promoción de la coordinación entre Catastro y RP en la doctrina y jurisprudencia ha incentivado la colaboración entre ambas instituciones.

Dado que el punto de conexión entre ambas instituciones es la finca, el régimen legal de la coordinación consta de dos partes: Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la LH aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la LCI.

La LH establece como base de representación gráfica de las fincas registrales la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad (art. 10 LH). En el año 2015, se llevó a cabo la aprobación por parte de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entonces Dirección General de los Registros y del Notariado) junto a la DGC de España de la “Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad” (BOE 30.10.2015).

La coordinación tiene por finalidad el aumento de la seguridad jurídica de la ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales, así como simplificar las cargas administrativas de los ciudadanos en relación con la presentación de declaraciones

catastrales cuando la comunicación al Catastro la haya llevado a cabo el RP. Así, la Sede Electrónica del Catastro y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España intercambian la información.

De un lado, el art. 38 LH establece una presunción *iuris tantum* de exactitud: los derechos reales inscritos en el RP existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Tras la reforma de la Ley 13/2015, una de las grandes novedades que introdujo son que la inscripción de las bases gráficas registrales produce los efectos del artículo 38 de la LH (art. 10.5 LH). Se presumirá que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica que ha quedado incorporada al folio real.

Se exige, para poder inscribir una base gráfica la previa tramitación de un procedimiento registral con las debidas garantías y posibilidad de intervención de los colindantes (art. 199 LH). Si la base gráfica que se pretende inscribir es de origen catastral se habrá de notificar a los colindantes registrales y si la base gráfica que se pretende inscribir no es de origen catastral se habrá de notificar a los colindantes registrales y a los colindantes catastrales.

En el art. 39 LH aparece la inexactitud del Registro; definida como “todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral”. La delimitación geográfica de las fincas registrales era generalmente sólo potestativa y no obligatoria y además se permitían bases gráficas no referenciadas. Ahora, con la nueva regulación se aumenta el número de supuestos en que la identificación geográfica es requisito para la inscripción registral. A partir de su entrada en vigor, absolutamente en todos los supuestos de apertura de folio registral tales como inmatriculación, segregación, división, agrupación o agregación (art. 9 b) LH) es necesaria la identificación geográfica exigiéndose además la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que se declaren en el interior de la finca (art. 202 LH).

Alcanzada la coordinación, este atributo se hará constar de manera destacada tanto en el RP como en el Catastro y éste último incorporará a la descripción catastral del inmueble la coordinación efectuada y el código único de finca registral.

5. CONCLUSIONES

En primer lugar, del **análisis** de *prior tempore, potior iure* podemos concluir que es un principio rector de los derechos de garantía en el sistema jurídico español actual.

En segundo lugar, del estudio de su **evolución** podemos deducir que en su origen romano se configuraba como solución para resolver conflictos entre pretensiones jurídicas similares garantizando la seguridad jurídica y era aplicable en múltiples ámbitos (Derecho canónico, feudal, civil, comercial e incluso penal) y actualmente es una regla fundamental en los sistemas de derecho actuales cuya aplicación es amplia en la resolución de conflictos. Se mantiene la esencia del origen a pesar del paso del tiempo.

En tercer lugar, se han encontrado las siguientes **similitudes** del principio en Roma con el actual: en la actualidad rige que en la jerarquía de los derechos será preferido el derecho de rango superior frente al de rango inferior al igual que fue aplicado en el Derecho romano; la regla en su origen romano se aplicaba a diversas áreas del derecho que hoy en día mantienen la esencia de Roma. En la base del principio se encuentran la virtud, justicia y responsabilidad social; valores que influenciaron la creación de las leyes y organización del Estado aún latentes en la organización estatal moderna. La interpretación cuidadosa de la regla garantiza la seguridad jurídica también hoy.

En cuarto lugar, la **importancia práctica** que se le otorga hoy en día es reflejo de la importancia que se lo otorgaba en la cultura y el Derecho romano; su aplicación permite garantizar la estabilidad y seguridad en la adquisición y protección de los derechos y, además, posee una importante función preventiva al estimular a los operadores jurídicos a actuar con rapidez y diligencia.

En quinto lugar, la **diferencia principal** se sitúa en la aplicación de la regla. En Roma, la prioridad venía determinada por la fecha constitutiva del derecho real mientras que en la actualidad se corresponde con la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad.

En sexto lugar, de la lectura de jurisprudencia clásica romana podemos afirmar que la aplicación del principio no es absoluta y puede verse influenciada por **límites** como la buena fe, la intención y la conducta de las partes involucradas.

En séptimo lugar, del análisis de serie de textos de la jurisprudencia clásica romana, concluimos que la *bona fides* es un **elemento esencial** que garantiza la sinceridad, confianza, diligencia y buenas intenciones en las relaciones jurídicas heredado de Roma.

En octavo lugar, del examen de del **censo romano** podemos entender que fue una institución central en la organización de la sociedad y el Estado romano; un proceso regular y dinámico de registro y evaluación de la población y sus bienes con fines políticos, militares, económicos y sociales. Igualmente, el actual catastro se configura como un instrumento de información de carácter territorial con la finalidad fiscal contributiva en el ámbito fiscal y financiero de la organización administrativa del Estado. Su función principal es asegurar la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

En noveno lugar se establece una clara **similitud** entre la actual inscripción en el RP y el procedimiento censal romano que, siendo sistemas apartados en el tiempo; coinciden en el establecimiento de un orden temporal en la inscripción de las propiedades que persigue el objetivo de determinar la titularidad de la cosa y evitar conflictos sobre la misma.

En décimo lugar, tras numerosos intentos de **coordinación** de Catastro y RP parece que estamos avistando una nueva era en la que el RP por fin podrá proporcionar la publicidad registral de la situación jurídica y física de la finca.

Finalmente, las conclusiones han retratado y contribuido a visibilizar la relevancia de la aportación del Derecho romano en la configuración del sistema jurídico español actual.

6. BIBLIOGRAFÍA

6.1 Libros

- Álvarez, M. B., *Digesto, libro 18, título 1, 1 pr. y su recepción en los códigos modernos*, Fundamentos Romanísticos del Derecho Contemporáneo, Lisboa, 2009.
- Andreoli, V., *Dei privilegi*, Bolonia y Roma, 1960.
- Campo, S., *Tema 18. La identificación geográfica de las fincas registrales: requisitos, procedimientos y efectos jurídicos. La coordinación entre el registro y el catastro. La interoperabilidad de las bases gráficas registrales con otros sistemas de información geográfica urbanística, medioambiental y del dominio público*. Temario oposiciones a Registrador de la Propiedad, 2017.
- Castresana, A. *Fides, bona fides: un concepto para la creación del derecho*. Ed. Tecnos, Madrid, 1991.
- Cicerón, Marco Tulio, *Obras completas de Marco Tulio Cicerón*, traducidas del latín por Marcelino Menéndez Pelayo, tomo II, Madrid, 1914.
- Díez Picazo, L. y Gullón, A. *Sistema de Derecho civil*, Tecnos vol. I, 8ª ed., Madrid, 1992.
- Dirección General Del Catastro. *El nuevo sistema de coordinación Catastro-Registro de la Propiedad*. Curso de novedades legislativas y jurisprudenciales IEF, Madrid, 2017.
- Dirección General Del Catastro. *Validación de una representación gráfica alternativa*. Madrid, 2017.
- Fernández De Buján Fernández, F., *Sistema Contractual Romano*, 3ª edición, Dykinson, Madrid, 2007.
- Fernández De Buján Fernández, F., *Derecho público romano. Recepción, Jurisdicción y arbitraje*, 11ª edición, Aranzadi Thomson Reuters, Pamplona, 2008.
- Gallego del Campo, G., *Operadores Jurídicos: El Registrador de la Propiedad español*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005.
- García Garrido, M.J., *Derecho Privado Romano*, 4ª edición, Dykinson, Madrid, 1988.
- García Garrido, M.J., *Diccionario de jurisprudencia romana*, Dykinson, Madrid, 1982.
- Jiménez París, TA., *La publicidad de los derechos reales y el registro de la propiedad en España*, Madrid, 2016.
- Jiménez Gallego, C. *La nueva coordinación realidad catastro registro*, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2016.
- Martín Nieto, M., *Los santos Evangelios*. Editorial San Pablo, Madrid, 2015.
- Mommsen, Th., *Compendio del Derecho Público Romano*, Analecta, Pamplona, 1999.

- Mommsen, Th., *Derecho penal romano*, tomo I, traducción de Pedro Dorado Montero, Pamplona, 1999.
- Moreno Bueno, T. *Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002)*, Catastro, 2008.
- Pastor y Alvira, J. y García de Tiedra, J., *Las cosas en Derecho romano*, Manual de Derecho romano según el orden de las Instituciones de Justiniano, 2021.
- Ricart Martí, R. *De la Condictio romana al enriquecimiento injustificado en el proyecto de principios de derecho contractual europeo*. Derecho de contratos, P. 283-303, 2021.
- Romano, S., *El ordenamiento jurídico*, trad. de la 2ª edición efectuada por Sebastián Martín- Retortillo y Lorenzo Martín-Retortillo, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1963, p. 137.
- Ruiz de Huidobro de Carlos, J.M., *Derecho de la persona. Introducción al Derecho civil*. 3ª edición, Dykinson, Madrid, 2021, p. 31.
- Solazzi, S., *Il crediti privilegiati in D. 15.1.52 e 14.5.3*, SDHI, N°16, Nápoles, 1959, p. 276.
- Tucci, Z., *I privilegi*, Turín, 1985, p. 452.

6.2 Revistas

- Alonso Serrano F.J., Garrido Godoy G., Ruda González A. y Hernández Moreno A. “Principios generales del derecho hipotecarios”. *Big Data jurist*.
- Bernad Segarra, L., “Excepciones al Principio prior in tempore potior in iure en la Pluralidad Hipotecaria”. *Revista General de Derecho Romano*, N.º 15, 2010.
- Bernad Segarra, L., “Sobre la versio in rem. Del Privilegium exigendi a la hipoteca legal privilegiada en Derecho romano”. *Revista General de Derecho Romano*, N.º 21, 2013.
- Cañas Navarro, P. “Aspectos jurídicos del censo romano” (I). *Revista de Derecho (UNED)*, N.º 4, 2009.
- Cañas Navarro, P. “Aspectos jurídico-tributarios del censo romano”. *Revista general de Derecho Romano*, N.º 13, 2009.
- Castañeda Y Agundez, P., “El catastro parcelario y su sentido histórico”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 27, 1925.
- Chinchilla, R., “El Catastro y el Registro”. *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, 1957.
- De Grado Sanz, C., “Principio de prioridad en el sistema registral español”, Cuadernos del seminario Registradores de Madrid N.º 25, 2010.
- De las casas León, M.E. “El Origen de las *regulae iuris*”. *Revista General de Derecho Romano*, N.º 32, 2019.

- Fernández De Buján Fernández, F., “El Papel de la Buena Fe en los Pactos, arbitrajes Y contratos”. *Revista General de Derecho Romano*, N.º 15, 2010.
- García Fueyo, B. “Anotaciones a la *regula iuris, prior tempore potior iure*: De Roma al derecho vigente”, *Revista General de Derecho Romano*, N.º 32, 2019.
- López Güeto, A. “El padre natural y la madre como competidores por la herencia de su hijo”, *Revista General de Derecho Romano*, N.º 31, 2018.
- Neme Villarreal, L. “Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos”. *Revista de Derecho Privado Externado*, N.º 17, 2009.
- Núñez Lagos, R., “Variaciones sobre la significación y el alcance de la Ley hipotecaria”, *Revista del Derecho Notarial*, 1962.
- Pastor Callejo, J. “Colisión entre los derechos reales de adquisición. Criterios de ordenación”. *Big Data jurist*, N.º 1, 2016.
- Polo Arévalo, E. “Qui alienam rem vendiderit: incidencia del dolo en las transmisiones a non dominus en el Derecho romano clásico”, *Revista General de Derecho Romano*, N.º 14, 2010.
- Salazar Revuelta M. “Formación en el Derecho romano y en la tradición romanística del principio de la buena fe y su proyección en el derecho comunitario europeo”. *Revista internacional de Derecho romano*, N.º 14, 2015.
- Sansón Rodríguez, M.V. “Bona fides y usucapio”. *Revista General de Derecho Romano*, N.º 7, 2006.

6.3 Legislación

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

6.4 Referencias de internet

- Águila-Real, J.A., La Explicación Evolutiva de la adquisición de la Propiedad Por Ocupación y del prior in tempore Potior Iure, Derecho Mercantil España, 2022 (disponible en <https://derechomercantilespana.blogspot.com/2022/10/la-explicacion-evolutiva-de-la.html> ; última consulta: 3/10/2022).
- Cabanellas de las Cuevas, G., “Prior tempore, potior iure”, Expansión. Diccionario jurídico (disponible en <https://n9.cl/35bwq> ; última consulta 9/11/2022).
- Cabanellas de las Cuevas, G., “Bona fides”, Expansión. Diccionario jurídico (disponible en <https://n9.cl/i18lx> ; última consulta: 9/11/2022).
- Cañas Navarro, P. “Aspectos jurídicos del censo romano” (I). *Revista de Derecho (UNED)*, N.º 4, 2009. (disponible en: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:RDUNED-2009-4-70030/Documento.pdf>; última consulta: 3/10/2022).
- García del corral, I. L., *Cuerpo del Derecho civil Romano, Instituta. – Digesto*, (ed.) Molinas, J., Barcelona, 1889 (disponible en: https://sirio.ua.es/libros/BDerecho/cuerpo_derecho_01/ima0002.htm ; última consulta: 3/10/2022).
- Garrigues Walker, J., “Ordenamiento jurídico”, Aranzadi Instituciones, (disponible en <https://n9.cl/6med4> ; última consulta 2/03/2023).
- Garrigues Walker, J. “Buena fe”, Aranzadi Instituciones, (disponible en <https://n9.cl/y6472> ; última consulta 2/03/2023).
- Garrigues Walker, J., “Registro de la Propiedad”, Aranzadi Instituciones, (disponible en <https://n9.cl/co7bi> ; última consulta 2/03/2023).
- Gayo, *La instituta*, Imprenta de la sociedad literaria y tipográfica, Madrid, 1845 (disponible en <https://textos.pucp.edu.pe/pdf/4885.pdf> ; última consulta: 2/03/2023).

