

Adaptación de los derechos reales



Contenido facilitado por

European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

1 ¿Cuáles son los derechos reales que podrían surgir de una sucesión con arreglo al Derecho de este Estado miembro?

El artículo 1, apartado 1, de la Ley de Titularidad y otros Derechos de Propiedad (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*) [*Boletín Oficial de la República de Croacia (Narodne Novine, NN)* n.ºs 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 y 94/17] (en lo sucesivo, «la Ley») dispone que, a menos que la ley estipule lo contrario, toda persona física y jurídica puede ser titular del derecho de propiedad y de otros derechos reales, como la servidumbre real, los derechos derivados de cargas reales, el derecho de construcción o el derecho de retención de cualquier bien que pueda ser objeto de dichos derechos.

El artículo 128, apartados 2 y 3, de la Ley dispone que cualquier heredero puede solicitar la inscripción de su derecho de propiedad de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad y que la adquisición de la propiedad por sucesión no impide el ejercicio de los derechos reales sobre el bien que otras personas puedan haber adquirido previamente, salvo que la ley disponga que un derecho deba extinguirse o dejar de existir porque las circunstancias así lo exigen.

Los artículos 199, apartado 2, y 201 de la Ley prevén las siguientes servidumbres personales: el usufructo y el derecho de uso y habitación. Estos artículos también disponen que, a menos que la ley estipule lo contrario, la duración de las servidumbres personales se limita al período para el cual se constituyeron y se extinguen con el fallecimiento del titular del derecho.

El artículo 285, apartado 1, de la Ley dispone que, a menos que la ley estipule lo contrario, el derecho de construcción es un derecho enajenable y que puede heredarse como los bienes inmuebles.

El artículo 299, apartado 1, de la Ley dispone que los derechos de retención no pueden separarse del bien que se dio en garantía. Esto quiere decir que, a menos que la ley disponga lo contrario, quien adquiere de cualquier forma legal un bien dado en garantía lo adquiere junto con el derecho de retención constituido sobre él.

De lo anterior se deduce que los derechos reales, a excepción de las servidumbres personales, pueden heredarse. Salvo que la ley disponga lo contrario, las servidumbres personales se extinguen con el fallecimiento del titular del derecho.

2 ¿Están esos derechos reales inscritos en un registro de derechos sobre bienes inmuebles o muebles? En tal caso, ¿es esa inscripción obligatoria? ¿En qué registro o registros están inscritos y cuáles son el procedimiento y

los requisitos para la inscripción?

El artículo 2, apartados 3 y 4, de la Ley define a los «bienes inmuebles» como los lotes, las extensiones o las parcelas de terreno, incluido cualquier elemento adosado de forma permanente al terreno, sobre o por debajo del nivel del suelo, a menos que la ley disponga lo contrario, y a los «bienes muebles» (o «enseres») como cualquier objeto que puede desplazarse de un lugar a otro sin que pierda sus características esenciales. A los efectos legales, los bienes muebles se consideran inmuebles si se encuentran adosados a un bien inmueble o si la ley los considera como bienes inmuebles.

El artículo 119, apartado 1, de la Ley dispone que la propiedad de un bien inmueble se adquiere tras la inscripción de dicha propiedad en el Registro de la Propiedad, según lo previsto por la ley. Para que ello ocurra, el propietario anterior debe haber expresado su deseo de transferir la propiedad al nuevo propietario, salvo que la ley disponga lo contrario. Con arreglo al artículo 122, apartado 1, de la Ley, se considera que el Registro de la Propiedad refleja la situación material y jurídica de un bien inmueble de manera fidedigna y completa. Por tanto, quien actúe de buena fe, es decir, quien, sobre la base de la confianza en la exactitud de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, ignore que una inscripción particular está incompleta o que no refleja la situación real de un bien, goza de la protección de sus derechos de adquisición, conforme a derecho.

El artículo 277, apartado 1, dispone que las cargas reales no inscritas en el Registro de la Propiedad se extinguen cuando el bien inmueble sobre el que recaen es adquirido por una persona que ignora o no tiene la obligación de saber que la carga en cuestión existía. Por otro lado, el artículo 278, apartado 1, de la Ley dispone que, salvo que la ley disponga lo contrario, las cargas reales constituidas en beneficio de personas físicas o jurídicas se extinguen cuando la persona física fallece o la persona jurídica se disuelve.

El procedimiento de inscripción de derechos reales sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad figura en la Ley del Registro de la Propiedad (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (NN n.ºs 63/19, 128/22 y 155/23). Un registro de la propiedad consiste en el registro principal (en el que se inscriben todas las parcelas de terreno de un municipio y los correspondientes títulos de propiedad) y un compendio de documentos de identidad. Quien desee adquirir, modificar o renunciar a su derecho de inscripción de un derecho real debe presentar una solicitud de inscripción, temporal o permanente, del derecho real en el Registro de la Propiedad ante el órgano jurisdiccional encargado de la llevanza del Registro de la Propiedad. Las solicitudes de inscripción de un derecho real en el Registro de la Propiedad a modo de anotación registral deben ser presentadas por el interesado en que se lleve a cabo dicha anotación o que tenga derecho a que se proceda de esa forma, con arreglo a una norma especial. La solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad lo realiza por vía electrónica un notario público o un abogado, que son los canales obligatorios de comunicación electrónica ante los órganos jurisdiccionales en el Sistema Común de Información sobre los Registros de la Propiedad y el Catastro (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra*, ZIS).

El título de propiedad contiene datos sobre el bien y los cambios realizados en él, así como sobre los derechos reales y otros derechos reales inscribibles con respecto a los datos de la propiedad y cualquier modificación de estos, así como otros hechos regulados por la Ley del Registro de la Propiedad u otra ley específica, que son conferidos y ejecutados por un órgano jurisdiccional encargado de la llevanza del Registro de la Propiedad. Se trata de un documento que contiene los datos del bien (*posjedovnica*) (hoja A), el certificado del título (*vlastovnica*) (hoja B) y las cargas (*teretovnica*) (hoja C).

El procedimiento de inscripción de derechos reales sobre vehículos figura en las Normas de registro y marcado de vehículos (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila*) (NN n.ºs 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 y 45/16). El Ministerio del Interior lleva un registro de todos los vehículos inscritos. A petición de autoridades competentes (órganos jurisdiccionales, la Agencia de Servicios Financieros de Croacia, notarios, etc.), el Ministerio del Interior debe efectuar, con arreglo a normas especiales, determinadas anotaciones a las inscripciones de vehículos y las licencias de conducir. Si el propietario de un vehículo lo transfiere a otra persona, el nuevo propietario debe inscribirlo a su nombre o solicitar la anulación del registro anterior dentro de los quince días desde la fecha de adquisición. La solicitud puede presentarse ante la Dirección de Policía del lugar de residencia o sede social permanentes del nuevo propietario, una comisaría o un centro de verificación de vehículos, siempre que este esté homologado y cumpla las exigencias establecidas.

El procedimiento de inscripción de derechos reales sobre barcos figura en el Código Marítimo (*Pomorski zakonik*) (NN n.ºs 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 y 26/15). El derecho de propiedad y otros derechos reales sobre

buques, embarcaciones o yates pueden adquirirse, cederse, limitarse o revocarse inscribiendo el acto en cuestión en el registro correspondiente o en los registros de la autoridad portuaria competente, que son llevados por el Ministerio de Asuntos Marítimos. Las inscripciones en el Registro de Buques realizadas a petición de un propietario, un operador o una empresa naviera requieren la aprobación de la autoridad portuaria correspondiente. El registro se compone del registro principal y un compendio de documentos de identidad. El registro principal se compone de escrituras que constan de la hoja A (los datos del buque y sus características técnicas básicas), la hoja B (el nombre y la sede social de la empresa, es decir, la persona jurídica, o el nombre y el domicilio de la persona física que es propietaria del buque, así como las limitaciones personales del propietario respecto del libre uso del buque) y la hoja C (los derechos reales que recaen sobre el buque y los derechos que surgen de dichos derechos reales).

El procedimiento de inscripción de derechos reales sobre aeronaves figura en las Normas (contenido y método de llevanza) del Registro de Aeronaves Civiles (*Pravilnik o sadržaju načinu hrvatskog registra vođenja i civilnih zrakoplova*) (NN n.º 137/12). La Agencia de Aviación Civil croata lleva el Registro de Aeronaves Civiles en formato impreso y electrónico. El registro en sí está compuesto de volúmenes ordenados por número ordinal que contienen escrituras de inscripción. Cada aeronave se inscribe en una escritura separada que contiene la hoja de inscripción (los datos de la aeronave), la hoja del propietario (los datos del propietario y de los posibles copropietarios) y la hoja de cargas (en la que se detallan los derechos de retención que recaen sobre la aeronave, la participación de los copropietarios, el derecho de tanteo y recompra, cualquier limitación relativa al uso, la identificación de la persona a la que se refiere la inscripción, la fecha de inscripción, la cantidad de dinero pagada, si ello fuese pertinente para la inscripción, y cualquier anotación relacionada con la inscripción). El registro electrónico consta de escrituras de inscripción electrónicas en las que se ingresan los datos. En cuanto al contenido, las escrituras de inscripción electrónicas son equivalentes a las llevadas en formato impreso. La solicitud de inscripción puede hacerla el propietario o el operador de la aeronave, adjuntando una autorización certificada del propietario. Las inscripciones requieren la aprobación de la Agencia de Aviación Civil croata.

3 ¿Qué efectos conlleva la inscripción de los derechos reales?

La ley dispone que un instrumento público es un documento expedido por un órgano jurisdiccional o una autoridad pública competentes, de la forma prevista por la ley y dentro de su ámbito de competencia. Asimismo, un instrumento público constituye una prueba del hecho que confirma o regula. Esto quiere decir que quien actúe de buena fe, es decir, sobre la base de la confianza en la exactitud de un instrumento público, que ignore que una información que allí consta está incompleta o que no refleja la situación real, goza de la protección de sus derechos de adquisición, conforme a Derecho. Además, nadie puede invocar la ignorancia de una inscripción en un Registro de la Propiedad, en el Registro de Vehículos del Ministerio del Interior, en los registros de las autoridades portuarias que lleva el Ministerio de Asuntos Marítimos o en el Registro de Aeronaves Civiles croata.

4 ¿Existen normas y procedimientos especiales vigentes para la adaptación de un derecho real que corresponda a una persona en virtud del Derecho aplicable a la sucesión, en caso de que el derecho real en cuestión no se conozca en el Derecho del Estado miembro en el que se invoque?

La ley dispone que las normas que rigen los procedimientos de jurisdicción voluntaria son aplicables a todos los asuntos relacionados con la adaptación de derechos reales adquiridos por sucesión, cuando el derecho real en cuestión no exista en Derecho croata.

Última actualización: 10/11/2025

El punto de contacto correspondiente realiza el mantenimiento de la versión de esta página en la lengua nacional. El correspondiente servicio de la Comisión Europea se encarga de las traducciones. Es posible que las traducciones aun no reflejen algunos de los cambios que la autoridad nacional competente haya hecho en la versión original. Ni la RJE ni la Comisión Europea asumen ningún tipo de responsabilidad con respecto a la información o los datos contenidos o mencionados en el presente documento. Véase el aviso legal para las normas sobre derechos de autor aplicables en los Estados miembros responsables de esta página.