


[Página Principal](#) > ... > [Derecho de Familia y Sucesorio](#) > [Sucesiones](#) > [Adaptación de Los Derechos Reales](#) Bulgaria

Adaptación de los derechos reales

 Bulgaria

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?

Según la legislación búlgara vigente, de una sucesión pueden derivarse todo tipo de derechos reales. No existe ninguna disposición particular que restrinja o excluya alguno de estos derechos de la herencia del causante.

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?

En virtud del artículo 112 de la Ley de Propiedad (*Закон за собствеността*), la inscripción es obligatoria en los supuestos siguientes:

- 1) todos los negocios jurídicos por los que se transmite un derecho de propiedad o se establece, transmite, modifica o extingue otro derecho real inmobiliario, así como los documentos que reconocen dichos derechos;
- 2) los contratos por los que se transmite la herencia del causante que incluyen bienes inmobiliarias;
- 3) los negocios jurídicos por los que se renuncia a derechos reales inmobiliarios;
- 4) los acuerdos de reparto de bienes inmuebles y las actas de reparto judicial de dichos bienes;
- 5) las solicitudes de los acreedores del causante o de los legatarios de división de los bienes inmuebles del causante;
- 6) las resoluciones de litigios relativos a negocios jurídicos sujetos a inscripción registral y las resoluciones judiciales firmes que sustituyan a los negocios jurídicos mencionados en el punto 1), así como las resoluciones que declarativas de realidades jurídicas sujetas a inscripción registral en virtud de los puntos anteriores;
- 7) las copias certificadas de testamentos publicados que tengan por objeto bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles;
- 8) las solicitudes de anulación de resoluciones judiciales sujetas a inscripción registral.

Es obligatoria la inscripción de los negocios jurídicos y documentos mencionados anteriormente.

En principio, el efecto de dicha inscripción es darles publicidad, en virtud del artículo 1 del Reglamento de inscripción registral (*Правилника за вписванията*).

Dicha inscripción también tiene un efecto protector que, sin embargo, se limita a los supuestos concretos a que se refiere el artículo 114 de la Ley de Propiedad, en los que se inscriben las solicitudes expresamente especificadas en dicha norma a fin de garantizar que los derechos del demandante sean oponibles frente a todos los derechos adquiridos por terceros después de la inscripción.

La inscripción se efectúa por orden del registrador de la oficina del registro del lugar en que se encuentre el bien inmueble, mediante la presentación de los documentos sujetos a inscripción, a saber:

- 1) los documentos notariales a que se refiere el artículo 4, letra a); y
- 2) los otros documentos a que se refiere el artículo 4.

Los documentos notariales a que se refiere el artículo 4, letra a), de las Reglamento de inscripción registral [negocios jurídicos por los que se transmite un derecho de propiedad (compraventa, donación, permuta, dación en pago, enajenación a cambio de una obligación de proporcionar cuidado y sustento, etc.) o por los que se establece, transmite, modifica o extingue otro derecho real inmobiliario (un derecho de usufructo, de posesión, etc.) sobre bienes inmuebles, y los documentos por los que se reconocen tales derechos (documentos notariales, escrituras públicas, documentos estatales y municipales y otros documentos expresamente previstos por el ordenamiento jurídicos)] se inscriben previa solicitud por escrito del notario que los ha formalizado, y todos los demás documentos previstos en el artículo 4 o sus copias certificadas se inscriben previa solicitud por escrito de las partes, de un notario o de cualquier tercero interesado en la inscripción.

Los documentos notariales formalizados por un registrador y las copias certificadas de los testamentos publicados registralmente se inscriben por iniciativa del registrador correspondiente.

Deben presentarse para su inscripción dos originales idénticos de los documentos notariales a que se refiere el artículo 4, letra a).

El original de cualquier otro documento a que se refiere el artículo 4 y una copia compulsada de dicho original o dos de esas copias deben presentarse para inscribir tal documento; si es imposible presentar el original, deben presentarse dos copias notariales de los testamentos publicados que tengan por objeto bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles. Cuando la inscripción se efectúe a petición de notario, deben presentarse tres originales idénticos y tres copias certificadas de cada uno de ellos.

También es admisible la inscripción de extractos compulsados, en los que deben indicarse las condiciones esenciales del documento que se está inscribiendo.

Por orden del registrador, el documento se inscribe en la entrada correspondiente y, a tal efecto, se anotan en el propio documento el número de inscripción registral, la fecha y el volumen y la página del libro de registro en la que se realiza la inscripción.

En las oficinas registrales que utilicen programas informáticos para llevar registros auxiliares de los bienes inmuebles, el número de inscripción registral también se introduce en el documento sujeto a inscripción.

El documento se añade al libro correspondiente y el segundo original del documento, tal como está inscrito, se devuelve al solicitante en un plazo de tres días.

Si la inscripción se efectúa a petición de un notario, el tercer original, y ulteriores, del documento, tal como ha sido inscrito, se devuelven con las indicaciones del apartado 1, escritas en cada uno de dichos originales.

Los documentos formalizados por un registrador se inscriben inmediatamente después de la formalización del propio documento. El registrador no puede, so pena de responsabilidad civil, ordenar la realización de ningún acto una vez que los documentos sujetos a inscripción hayan sido formalizados por él y antes de que estos documentos se inscriban.

Cuando se inscriben capitulaciones matrimoniales, documentos sobre la partición, la liquidación y la permuta de bienes inmuebles situados en diferentes distritos, se debe presentar al menos dos copias certificadas para cada uno de los distritos, y correr con los gastos necesarios.

Una vez que se ha efectuado debidamente la inscripción, los originales aplicables a otros distritos se envían

inmediatamente para su inscripción en la ubicación de los inmuebles, indicando que se han abonado las tasas correspondientes. Dichos instrumentos se inscriben por orden del registrador de cada distrito en el que se ha solicitado la inscripción.

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

La inscripción se aplica a los negocios jurídicos por los que se transmite la propiedad o por los que se establece, transmite, modifica o extingue otro derecho real sobre un inmueble y cualquier documento por el que se reconozca dicho derecho, a excepción de las situaciones estipuladas en el artículo 5 del Reglamento de inscripción registral (si no están sujetos a inscripción registral). Todos estos negocios jurídicos y documentos se rigen por el artículo 113 de la Ley de Propiedad, que establece que no pueden ser oponibles a terceros hasta que se inscriban si estos terceros han adquirido derechos reales anteriores sobre el bien inmueble del mismo propietario y han inscrito tales derechos.

En este sentido, la Ley supedita la confianza en la información registral a la inscripción de todos los documentos y negocios jurídicos por los que se disponga de derechos reales sobre bienes inmuebles si dicha inscripción está prevista para tales documentos y negocios jurídicos, ya que la finalidad de la inscripción de estos es hacer que la titularidad de derechos reales inmobiliarios sea clara, segura y estable, así como solucionar los conflictos que se produzcan entre los documentos o negocios jurídicos esgrimidos por diferentes personas como fuentes de derechos sobre un mismo bien de un mismo predecesor, es decir, la inscripción de dichos documentos o negocios jurídicos tiene un efecto de publicidad y un efecto protector.

Tal y como se menciona en el apartado 2, la inscripción registral produce tal efecto respecto de todos los negocios jurídicos y documentos indicados en el artículo 112 de la Ley de Propiedad y en el artículo 4 del Reglamento de inscripción registral; cuando dos de dichos negocios o documentos entran en aparente conflicto, la solución del litigio sobre cuál tiene precedencia depende precisamente del momento de la inscripción.

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 legislación búlgara no establece ninguna norma o procedimiento especial para la adaptación de derechos reales desconocidos.

Última actualización: 31/08/2021

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.