


[Pagina Iniziale](#) > ... > [Diritto Di Famiglia E Successioni](#) > [Successione](#) > [Adattamento Dei Diritti Reali](#) > [Bulgaria](#)

Adattamento dei diritti reali

Contenuto fornito da



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

 Bulgaria

1 Quali sono i diritti reali che potrebbero derivare da una successione in base al diritto di questo Stato membro?

Ai sensi della legislazione bulgara in vigore, da una successione possono derivare tutti i tipi di diritti reali. Non vi è alcuna disposizione speciale che limiti o escluda alcuno di tali diritti in relazione al patrimonio trasmesso agli eredi del defunto dopo il decesso di quest'ultimo.

2 Esistono diritti reali registrati in un registro dei diritti relativi a beni immobili o mobili ed eventualmente detta registrazione è obbligatoria? In quali registri sono registrati e quali sono i requisiti per la registrazione e la relativa procedura?

Ai sensi dell'articolo 112 della *Zakon za sobstvenostta* (ZS, *legge sulla proprietà*), la registrazione obbligatoria si applica a:

- 1) tutti gli atti che trasferiscono un diritto di proprietà o stabiliscono, trasferiscono, modificano o pongono fine a un altro diritto reale su beni immobili e gli atti che riconoscono tali diritti;
- 2) i contratti di trasferimento del patrimonio di un defunto che comprende beni immobili;
- 3) gli atti di rinuncia a diritti reali su beni immobili;
- 4) gli accordi sulla ripartizione di beni immobili e le registrazioni della distribuzione da parte di un organo giurisdizionale in relazione a tali beni;
- 5) le richieste di creditori del defunto o dei legatari per la separazione di beni immobili del defunto;
- 6) le composizioni di controversie relative ad atti soggetti a registrazione e le decisioni di organi giurisdizionali legalmente valide che sostituiscono gli atti di cui al punto 1, così come le decisioni che accertano l'esistenza di atti di cui ai punti precedenti che sono soggetti a registrazione;
- 7) copie autentiche di testamenti pubblicati aventi per oggetto beni immobili e diritti su beni immobili;
- 8) le richieste di annullamento di decisioni di organi giurisdizionali soggette a registrazione.

La registrazione degli atti di cui sopra è obbligatoria.

In linea di principio, tale registrazione ha l'effetto di rendere pubblicamente disponibili gli atti che, ai sensi dell'articolo 1 del *Pravilnik za vpisvaniyata* (regolamento sulla registrazione), consistono nel dare visibilità agli atti soggetti a registrazione.

Tale registrazione ha altresì un effetto di protezione che è tuttavia limitato ai casi particolari di cui all'articolo 114 ZS, nel contesto dei quali le domande espressamente specificate in tale norma sono registrate al fine di garantire che i diritti del titolare possano essere fatti valere contro qualsiasi diritto acquisito da terzi dopo la registrazione.

La registrazione viene effettuata mediante ordinanza del giudice dell'ufficio del registro avente competenza per l'ubicazione del bene immobile mediante deposito degli atti soggetti a registrazione in registri accessibili al pubblico, che sono costituiti:

- 1) depositando gli atti notarili di cui all'articolo 4, lettera a); e
- 2) depositando tutti gli altri atti di cui all'articolo 4.

Gli atti notarili di cui all'articolo 4, lettera a), del regolamento sulla registrazione, ossia tutti gli atti che trasferiscono un diritto di proprietà (vendita, donazione, scambio, donazione in pagamento, alienazione contro l'obbligo di fornire cure e sostentamento, ecc.) o stabiliscono, trasferiscono, modificano o pongono fine a un altro diritto reale (un diritto d'uso, proprietà di un edificio, ecc.) su beni immobili, e gli atti che riconoscono tali diritti (atti notarili di accertamento, atti concernenti proprietà dello Stato, atti concernenti proprietà comunali e altri atti espressamente previsti dalla legge), sono registrati nella richiesta del notaio che ha eseguito tali atti, mentre tutti gli altri atti di cui all'articolo 4 o le loro copie autentiche sono registrati su richiesta scritta delle parti, di un notaio o di qualsiasi parte interessata alla registrazione.

Gli atti notarili eseguiti da un giudice dell'ufficio del registro e le copie autentiche dei testamenti pubblicate da un tale giudice sono registrati su iniziativa propria di detto giudice.

Ai fini della registrazione occorre presentare due originali identici degli atti notarili di cui all'articolo 4, lettera a).

Ai fini della registrazione di qualsiasi altro atto di cui all'articolo 4 occorre presentare un originale e una copia autenticata ufficialmente di tale originale oppure due copie di tale tipo; qualora sia impossibile produrre l'originale, occorre di conseguenza presentare due copie autentiche notarili dei testamenti pubblicati aventi per oggetto beni immobili e diritti su beni immobili. Se la registrazione è effettuata su richiesta di un notaio, occorre presentare tre originali identici e, rispettivamente, tre copie autentiche.

È inoltre ammissibile la registrazione di estratti ufficialmente autenticati, che devono indicare i termini e le condizioni essenziali dell'atto oggetto della registrazione.

La registrazione viene effettuata per ordine del giudice dell'ufficio del registro immediatamente dopo che l'atto è stato iscritto nell'apposito registro in ingresso e, a tal fine, sull'atto stesso sono riportati il numero di iscrizione dell'atto nel registro, la data, nonché il volume e la pagina del libro delle registrazioni nel quale viene effettuata l'iscrizione.

Presso gli uffici del registro che utilizzano software per la tenuta delle registrazioni ausiliarie concernenti beni immobili, è riportato nell'atto oggetto di registrazione anche il numero della registrazione.

L'atto viene inserito nell'apposito libro, mentre il secondo originale dell'atto così registrato viene restituito al richiedente entro tre giorni.

Se la registrazione viene effettuata su richiesta di un notaio, il terzo e gli eventuali ulteriori originali dell'atto così registrato vengono restituiti con le indicazioni specifiche di cui al paragrafo 1 scritte su ciascuno di tali originali.

Un atto emesso da un giudice dell'ufficio del registro viene registrato immediatamente dopo la sua emissione. Il giudice dell'ufficio del registro non può, pena la sua responsabilità, ordinare l'esecuzione di alcun atto dopo l'emissione da parte del giudice degli atti soggetti a registrazione e prima della loro registrazione.

Quando si registrano contratti di matrimonio, atti concernenti la ripartizione, la liquidazione e la permuta di beni immobili ubicati in distretti diversi occorre presentare almeno due copie autentiche per ciascun distretto, sostenendo i relativi costi.

Dopo che la registrazione è stata debitamente effettuata, gli originali applicabili ad altri distretti vengono inviati immediatamente per la registrazione presso l'ubicazione dei beni, indicando che i diritti dovuti sono stati riscossi.

Tali atti vengono registrati per ordine del giudice dell'ufficio del registro di ogni distretto nel quale è stata richiesta la registrazione.

3 Quali effetti derivano dalla registrazione dei diritti reali?

La registrazione si applica a qualsiasi atto che trasferisce un diritto di proprietà o stabilisce, trasferisce, modifica o pone fine a un altro diritto reale su un bene immobile e qualsiasi atto che riconosce tali diritti fatte salve le situazioni di cui all'articolo 5 del regolamento sulla registrazione (quando non sono soggetti a registrazione). Tutti questi atti rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 113 della legge sulla proprietà, il quale prevede che tali atti non possono essere fatti valere nei confronti di terzi fino a quando non vengono registrati, se tali terzi hanno acquisito diritti reali anteriori sui beni immobili dal proprietario stesso e hanno registrato tali diritti.

In tal senso, la legge subordina l'effetto dell'affidamento al fatto della registrazione in relazione a tutti gli atti che dispongono di diritti reali su beni immobili se tale registrazione è prevista per tali atti perché lo scopo della registrazione di tali atti consiste nel rendere chiara, certa e stabile la titolarità di diritti reali su beni immobili, nonché nel conciliare la concorrenza di atti invocati da persone diverse come fonti di diritti su una stessa proprietà concessi dallo stesso e unico predecessore, ossia la registrazione di tali atti ha l'effetto di renderli pubblicamente disponibili oltre ad avere un effetto di protezione.

Come già accennato al punto 2, la registrazione ha tale effetto nei confronti di tutti gli atti di cui all'articolo 112 della legge sulla proprietà e dell'articolo 4 del regolamento sulla registrazione, e quando due di tali atti entrano in concorrenza tra loro, la risoluzione della controversia in merito a quale atto abbia la precedenza dipende proprio dal momento della registrazione.

4 Ci sono specifiche norme e procedure specifiche per l'adattamento di un diritto reale del quale una persona può avvalersi in base al diritto applicabile alle successioni nel caso in cui il diritto degli Stati membri in cui il diritto viene invocato non prevede tale diritto reale?

La legislazione bulgara non stabilisce norme o procedure specifiche per l'adattamento di diritti reali non noti.

■ Ultimo aggiornamento: 31/08/2021

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata al rispettivo punto di contatto della Rete giudiziaria europea (RGE). Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea e l'RGE declinano ogni responsabilità per quanto riguarda le informazioni o i dati contenuti nel presente documento. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.