

# 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?

Con arreglo al Derecho austriaco, con la muerte del causante, la herencia preserva como persona jurídica la posición jurídica del fallecido [artículo 546 del Código Civil (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* o *ABGB*)]. Con la transmisión, el heredero asume la posición jurídica de la herencia; lo mismo cabe aplicar a la apropiación por parte de la República Federal por quedarse vacante la herencia (artículo 547 del Código Civil austriaco). Nadie puede tomar posesión de una herencia por su propia cuenta. La adquisición de una herencia se produce normalmente después de que se haya completado el procedimiento de herencia mediante la aceptación de esta, esto es, la transmisión de la posesión jurídica al heredero (artículo 797 del Código Civil austriaco).

## 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?

La adquisición, la transmisión, la restricción y la extinción de derechos reales (propiedad, servidumbre, carga real, derecho prendario, derecho de superficie) sobre bienes inmuebles, así como el derecho de retracto, el derecho de tanteo, el derecho preferente de compra y el derecho de arrendamiento requieren para surtir efecto, en virtud del Derecho austriaco, la inscripción en el Registro de la Propiedad (*Grundbuch*), administrado por los tribunales de distrito (*Bezirksgerichte*).

Si se incumple este principio de inscripción, el heredero adquiere los derechos reales sobre el bien inmueble desde el mismo momento en que la transmisión se hace efectiva, sin que haya que esperar a que inscriba su derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad. Esa inscripción en el Registro tiene, por tanto, un carácter meramente declarativo. No obstante, las disposiciones de los artículos 21 y 94 de la Ley del Registro de la Propiedad (*Grundbuchsgesetz* o *GBG*) impiden hacer referencia alguna en los documentos y asientos del Registro al régimen de propiedad existente, hasta que este no se haya inscrito. Por tanto, con pocas excepciones, no se permite una inscripción en contra de los herederos (aún no inscritos), aun cuando ya sean propietarios de los bienes inmuebles en virtud del Derecho sustantivo. Al tramitar las inscripciones registrales, no cabe tener en cuenta, por tanto, el hecho de que se haya completado el proceso desde la transmisión hasta la incorporación del derecho de propiedad de los herederos en el Registro.

La inscripción de los derechos de los herederos en Austria se tramita como un caso de corrección del asiento o asientos concernidos (*Grundbuchsberichtigung*) con arreglo al artículo 136 de la *GBG*. En ese sentido, se trata de corregir la discrepancia entre lo que figura en el Registro y la verdadera situación jurídica. Se aplica cuando ya se ha producido un cambio jurídico extrarregistral, pero este aún no se ha plasmado en el Registro, por lo que la inscripción solicitada tiene un valor meramente declarativo. El requisito que basta cumplir para efectuar la

inscripción es, conforme al artículo 136 de la *GBG*, la «demostración de la incorrección»; esta sustituye la presentación de los documentos que se piden en otros casos. Para ello se debe demostrar la incorrección de forma manifiesta o mediante documentos públicos (como, por ejemplo, un certificado judicial de transmisión o un certificado sucesorio europeo). La incorrección se hace patente, por ejemplo, cuando de la normativa aplicable se derivan directamente la transmisión múltiple de derechos extrarregistral que alega el solicitante y la consiguiente sucesión universal en relación con los bienes del causante.

Las inscripciones registrales se llevan a cabo a petición de las partes interesadas; la inscripción de oficio solo se prevé en algunos casos excepcionales que aquí no se abordarán.

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

La sucesión universal del heredero se produce extrarregistralmente y con arreglo al Derecho austriaco en cuanto la transmisión se hace efectiva. Por tanto, la inscripción registral en estos casos es meramente declarativa.

### 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?

En virtud del Derecho de propiedad horizontal austriaco, la cuota mínima vinculada indisolublemente a la propiedad horizontal no puede dividirse salvo en el caso de una comunidad de propietarios, mientras exista la propiedad horizontal. Una comunidad de propietarios es la comunidad jurídica formada por dos personas físicas que son conjuntamente propietarias de un bien de propiedad horizontal.

Si una mayoría de personas que no han constituido una comunidad de propietarios han adquirido un derecho de propiedad en su cuota mínima mediante una sucesión por causa de muerte —por ejemplo, si los bienes de la herencia se han comprado en el extranjero y en ese caso se trata de una sucesión de varias personas—, entonces la propiedad de esos bienes no puede incorporarse al Registro. Si se presenta una solicitud de inscripción registral del derecho de propiedad, el órgano jurisdiccional responsable del Registro de la Propiedad debe indicarle al solicitante la imposibilidad de estimar su solicitud y concederle un plazo razonable para que, en su lugar, solicite la adquisición de la cuota mínima por parte de una única persona o de una comunidad de propietarios. Si dicho plazo transcurre sin que se haya hecho uso de él, el órgano jurisdiccional responsable del Registro de la Propiedad debe proceder a una puesta en venta (subasta) pública [artículo 12, apartado 3, de la Ley de propiedad horizontal austriaca (*Wohnungseigentumsgesetz* o *WEG*) de 2002].

---

Última actualización: 29/10/2024

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.