



Adaptación de los derechos reales



Alemania

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

Conforme la legislación alemana, con la muerte del causante la totalidad de los bienes de este, es decir, todos los derechos y obligaciones, se transfieren al heredero. Si el causante tiene varios herederos, la herencia será patrimonio común de estos en virtud del artículo 2032 del Código Civil alemán (*Bürgerliches Gesetzbuch*). El fallecimiento del causante no genera nuevos derechos reales. En particular, las disposiciones de partición o los legados del causante tan solo generan derechos personales.

Sin embargo, la experiencia práctica desde la aplicación del Reglamento de Sucesiones de la UE muestra que, en particular, las restricciones a las disposiciones relacionadas con una sucesión de herederos fiduciarios y sucesivos (*Vor- und Nacherbfolge*) según el Derecho alemán (artículos 2100 a 2146 del Código Civil alemán) pueden plantear problemas. En un sistema de herencia sucesiva, el causante designa varios herederos en sucesión, de modo que una persona (*Nacherbe*) solo se convierte en heredero en el evento sucesorio después de que otra persona (*Vorerbe*) ya haya heredado. Sin embargo, al fallecimiento del causante, el heredero posterior adquiere un derecho contingente (*Anwartschaftsrecht*). Este derecho contingente constituye una posición legalmente asegurada que surge en procesos de adquisición en varias etapas, cuando el primer adquirente ya no puede impedir unilateralmente la adquisición posterior de la propiedad (*Eigentumserwerb*) por parte del siguiente adquirente. El derecho contingente no está regulado de forma expresa en el Código Civil alemán. Por lo tanto, debido a la lista exhaustiva de derechos reales (*numerus clausus* del Derecho de propiedad), no puede caracterizarse como un derecho real. Sin embargo, sí constituye un derecho subjetivo con efecto real.

La sucesión de herederos fiduciarios y fideicomisarios conlleva numerosas restricciones y obligaciones para el heredero fiduciario, en particular limitaciones a su facultad de disposición: las disposiciones sobre terrenos pierden su eficacia al producirse la herencia posterior, en la medida en que perjudiquen los derechos del heredero fideicomisario (artículo 2113, apartado 1, del Código Civil alemán). Lo mismo se aplica a las disposiciones a título gratuito (artículo 2113, apartado 2, del Código Civil alemán). Sin embargo, el causante puede eximir al heredero fiduciario de algunas de estas restricciones mediante disposición testamentaria. El llamado «heredero fiduciario exento» puede así vender bienes inmuebles y utilizar el producto de dicha venta. No es posible una exención de la prohibición de hacer donaciones según el artículo 2113, apartado 2, del Código Civil alemán. Por lo tanto, al vender un inmueble, el precio de venta debe corresponder al valor de mercado. Las restricciones de enajenación por herencia posterior deben inscribirse en el registro de la propiedad alemán.

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?

Según el Derecho alemán, todos los derechos del causante pasan automáticamente al heredero o a la comunidad de herederos tras su muerte, sin necesidad de registro, incluso los derechos que requieren registro. Si se ven afectados derechos que requieren inscripción, el registro respectivo (Registro de la Propiedad, Registro Mercantil) dejará de ser correcto en el momento de la herencia y debe ser corregido. A estos efectos, la sucesión deberá probarse mediante documento oficial o certificado públicamente o mediante certificado sucesorio europeo. La corrección mediante la inscripción del heredero o de la comunidad de herederos en el Registro de la Propiedad es un requisito previo para determinadas transacciones posteriores (por ejemplo, la afectación de los bienes heredados). La inscripción en el Registro Mercantil no suele ser un requisito para la validez de las transacciones posteriores, sino simplemente la base del efecto de buena fe del registro.

Las restricciones a la disposición asociadas a la sucesión de herederos fiduciarios y sucesivos, o el derecho contingente del heredero sucesivo, también surgen directamente al fallecimiento del causante. Sin embargo, la sucesión de herederos fiduciarios y sucesivos se inscribe en el Registro de la Propiedad para evitar una adquisición de buena fe libre de gravámenes por parte de terceros [inscripción de herederos sucesivos, artículo 51 del Código de Registro de la Propiedad (*Grundbuchordnung*)]. Toda exención concedida al heredero fiduciario también se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Si los herederos o legatarios individuales tienen un derecho (contractual) sobre determinados activos en virtud de la ley o de una disposición testamentaria, la propiedad de estos activos debe transferirse a ellos mediante un contrato correspondiente con los herederos, en el caso de cualquier derecho inmobiliario, incluida la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre la base de documentos oficiales o certificados públicamente o un certificado sucesorio europeo.

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

La inscripción de los derechos reales transmitidos al heredero o a la comunidad de herederos en virtud de la herencia es puramente declarativa. Sin embargo, constituye la base de la buena fe de terceros y es necesaria para ciertas transacciones posteriores.

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?

Los derechos reales no reconocidos por el Derecho alemán se adaptan, en principio, a un concepto jurídico alemán comparable, de conformidad con el artículo 31 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 (Reglamento Europeo de Sucesiones). El Derecho alemán no prevé normas procesales específicas para la adaptación de los derechos reales.

■ Última actualización: 24/02/2026

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.