

# 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?

Se transmiten *mortis causa* los derechos reales cuyo titular sea el causante y no se extingan por la muerte, como la propiedad, las servidumbres (junto con la propiedad del predio dominante), los derechos de garantía (hipoteca, juntamente con el crédito garantizado); en cambio el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario (art. 513.1º del Código Civil).

El hecho sucesorio puede dar lugar a que se constituyan nuevos derechos reales, sea por la voluntad del causante (legado de usufructo, uso o habitación, constitución de servidumbre) o por ley (el usufructo legal que la ley atribuye al cónyuge en la sucesión testada e intestada).

## 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 inscripción no es constitutiva, es decir, no la exige la ley para la adquisición del derecho (salvo el de hipoteca). Sin embargo, la protección que confiere el Registro de la Propiedad a quien tiene su derecho inscrito hace que en la práctica el titular solicite la inscripción registral.

Son títulos sucesorios el testamento, el contrato sucesorio, la declaración de herederos abintestato y el certificado sucesorio europeo (art. 14 de la Ley Hipotecaria). Pero, como regla general, el hecho de que ese título atribuya la cualidad de heredero o legatario no permite la inscripción inmediata de la nueva titularidad de los derechos que estaban inscritos a nombre del causante. La atribución de derechos sobre un bien concreto del patrimonio hereditario requiere su adjudicación, mediante la partición que pueden llevar a cabo los herederos (ante notario para que pueda inscribirse) o, si no existe acuerdo entre ellos, mediante un procedimiento judicial.

Mientras no se haga la partición, el sucesor sólo puede pedir que se anote en el Registro el derecho que le pueda corresponder en la partición sobre los bienes inscritos, para darle publicidad respecto a terceros.

Al legatario de un bien concreto, la ley le atribuye la propiedad del bien legado desde el momento de la muerte (art. 882 del Código Civil), pero no tiene la facultad de tomar posesión del bien por sí mismo (art. 885 del Código Civil) salvo que el causante le haya facultado para ello. La ley le atribuye el derecho a exigir del heredero su entrega y es ese acto, la entrega notarial, el documento inscribible. En caso de oponerse el heredero, el legatario tendrá necesidad de exigir su derecho judicialmente.

Existen excepciones a la necesidad de partición posterior: cuando el testador ha hecho la partición en un acto entre vivos o de última voluntad y cuando existe un solo heredero.

Para la inscripción es necesario además haber presentado la declaración correspondiente ante la administración tributaria para el pago de los impuestos derivados de la transmisión.

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

La inscripción registral tiene como efectos que el adquirente a título sucesorio se presume poseedor legítimo, esté facultado para disponer y goce de la misma protección que su transmitente frente a un posible tercer adquirente que no haya inscrito su derecho.

### 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 29/2015, de cooperación jurídica internacional, dice en su art. 61:

“1. Cuando la resolución o el documento público extranjero ordene medidas o incorpore derechos que resulten desconocidos en Derecho español, el registrador procederá a su adaptación, en lo posible, a una medida o derecho previstos o conocidos en el ordenamiento jurídico español que tengan efectos equivalentes y persigan una finalidad e intereses similares, si bien tal adaptación no tendrá más efectos que los dispuestos en el Derecho del Estado de origen. Antes de la inscripción, el registrador comunicará al titular del derecho o medida de que se trate la adaptación a realizar.

2. Cualquier interesado podrá impugnar la adaptación directamente ante un órgano jurisdiccional.”

---

■ Última actualización: 21/04/2026

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.