



# Adaptación de los derechos reales



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

En general, el Derecho estonio aplica el principio de sucesión universal, según el cual el patrimonio de la persona fallecida (la herencia), incluidos todos sus derechos y obligaciones, se transfieren a otra persona (el heredero). Si existe más de un heredero, todos ellos serán copropietarios de forma conjunta con arreglo al artículo 147 de la Ley de Sucesiones. La sucesión no genera ningún nuevo derecho real. Las instrucciones que contenga el testamento (legados e instrucciones sobre la división de la herencia) se rigen exclusivamente por el Derecho de obligaciones.

En algunos casos, el cónyuge superviviente del causante podrá solicitar una servidumbre con respecto del bien inmueble que haya sido el domicilio conyugal (artículo 16, apartado 3 de la Ley de Sucesiones), siempre que este derecho constituya una pretensión regida por el Derecho de obligaciones y no un derecho real.

El derecho del heredero a los derechos reales asociados con la herencia puede restringirse en los casos en que este sea un heredero provisional y se haya designado un heredero subsiguiente (artículo 48 de la Ley de Sucesiones). En tales casos, se realizará una inscripción en el Registro de la Propiedad en la que se indique que el heredero es tal a título provisional.

## 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?

Los derechos sobre bienes inmuebles y derechos afines se inscriben en el Registro de la Propiedad. Todos los derechos de propiedad se transfieren al heredero al margen del Registro de la Propiedad. Si la inscripción en el Registro de la Propiedad fuese incorrecta porque el derecho real se transfirió al margen de dicho Registro de la Propiedad, el Departamento de Registros de la Propiedad corregirá la inscripción sobre la base de la solicitud de inscripción presentada por el nuevo titular del derecho real. Debe adjuntarse a la solicitud de inscripción un documento que acredite la transferencia del derecho real (certificado sucesorio) (artículo 65<sup>1</sup>, apartado 1, de la [Ley de registro de la propiedad](#)). A fin de determinar si el testador era el único titular del derecho real o si era un derecho real de copropiedad, en algunos casos, debe adjuntarse a la solicitud de inscripción un certificado de propiedad, además del certificado sucesorio. La solicitud de inscripción debe estar notariada o contener una firma digital (artículo 34, apartado 2<sup>1</sup>, de la Ley de Registro de la Propiedad).

El Departamento de Registros de la Propiedad puede exigir al titular del derecho real o al albacea que presente una solicitud de inscripción y los documentos necesarios para efectuar la corrección y la inscripción en el Registro de la Propiedad, so pena de multa (artículo 65<sup>1</sup>, apartado 5, de la Ley de Registro de la Propiedad).

Cualquier otro bien sujeto a inscripción se transmitirá también al heredero con independencia de la inscripción en el registro. Por regla general, los herederos deben presentar en el registro correspondiente la información y los documentos relativos a la herencia de un bien o derecho determinado. Sin embargo, en el caso de transmisión sucesoria de participaciones societarias o de la cualidad de miembro de una sociedad de préstamo inmobiliario, el notario debe, tras la notarización del certificado sucesorio, notificar dicha transmisión al Registro Mercantil.

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

Todos los derechos reales se transfieren a los herederos legítimos, con independencia de su inscripción. Por regla general, las inscripciones registrales quedan invalidadas cuando se abre una sucesión y el heredero solicita la modificación de la inscripción en cuestión.

### 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?

De conformidad con el artículo 629<sup>1</sup> del [Código de Enjuiciamiento Civil](#), un órgano jurisdiccional puede incoar un procedimiento de adaptación de un derecho real reconocido en otro país a instancia del titular del derecho.

De ser necesario, el órgano jurisdiccional puede oír al solicitante. El órgano jurisdiccional establece en la resolución sobre la adaptación de un derecho real reconocido en otro país si la legislación estonia reconoce un derecho real equivalente al derecho real que debe adaptarse. Si dicho derecho real existe, el órgano jurisdiccional lo hará constar en la resolución. Si, a efectos de la ejecución de una resolución sobre la adaptación del derecho real, el solicitante debe recurrir a un funcionario extrajudicial o a otra persona o entidad, dicho requisito se hará constar en la resolución. El solicitante puede recurrir la resolución.

Con arreglo al artículo 475, apartado 1, punto 10<sup>1</sup>, del Código de Enjuiciamiento Civil, la adaptación de los derechos reales, de conformidad con el artículo 31 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, se lleva a cabo mediante procedimientos voluntarios.

---

■ Última actualización: 09/01/2025

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.