

[Página Principal](#) > ... > [Derecho de Familia y Sucesorio](#) > [Sucesiones](#) > [Adaptación de Los Derechos Reales](#) France

Contenido facilitado por



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

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?

El Derecho francés establece que «*el derecho real de garantía es legal, judicial o contractual, según se establezca por ley debido a la naturaleza del crédito, por resolución cautelar o por acuerdo. Será mobiliario o inmobiliario, en función de si se constituye sobre bienes muebles o inmuebles. Es general cuando se constituye sobre bienes muebles e inmuebles sin distinción, o únicamente sobre bienes muebles o inmuebles. Es especial cuando se constituye únicamente sobre bienes muebles o inmuebles concretos o determinables*». (Artículo 2324 del Código Civil).

En principio, los derechos reales de garantía no se extinguen por el fallecimiento de una de las partes de la operación de garantía, ya que los activos y pasivos del causante se transmiten a sus herederos. La transmisión *mortis causa* de todos los bienes abarca todos los derechos reales de garantía, ya sean contractuales, legales o judiciales.

Por lo tanto, la sucesión como tal no crea nuevos derechos reales sobre bienes muebles, sino que transmite los derechos reales existentes al heredero a través de la herencia.

Con arreglo al artículo 2329 del Código Civil, los derechos reales sobre bienes muebles que pueden formar parte de la herencia son los siguientes:

- «1. los privilegios mobiliarios (*privilèges mobiliers*);
2. la prenda de bienes corporales (*gage de meubles corporels*);
3. la prenda de bienes incorporeales (*nantissement de meubles incorporels*);
4. la reserva de dominio y la cesión de la propiedad en garantía (*propriété retenue ou cédée à titre de garantie*)».

Los derechos reales sobre bienes inmuebles que pueden transmitirse o adquirirse *mortis causa* son los siguientes:

- el derecho de propiedad y sus derechos accesorios (derecho de usufructo y nuda propiedad),
- el derecho de uso y habitación,
- el derecho de superficie,
- las servidumbres,
- la enfiteusis (cesión a largo plazo).

Los derechos reales de garantía sobre bienes inmuebles en forma de privilegios o prendas sobre bienes inmuebles e hipotecas (artículo 2375 del Código Civil) también pueden transmitirse o adquirirse en el marco de la liquidación de la herencia. El bien mueble se transmite a los derechohabientes junto con el derecho real de

garantía.

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?

Con arreglo a la ley que regula los derechos reales de garantía sobre los bienes muebles, la garantía se establece sobre un bien y, por lo tanto, el fallecimiento de una de las partes de la operación de garantía no la extingue.

No obstante, la garantía es pública y se inscribe en un registro a fin de que sea oponible a terceros. Corresponde a los herederos del deudor o al propietario solicitar al registrador competente una modificación formal para la inscripción del nombre del nuevo beneficiario en el registro de derechos reales de garantía y otras operaciones conexas (*registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes*).

El Derecho francés permite que el heredero realice esta modificación en virtud del artículo R. 521 *septdecies* del Código de Comercio (*Code de commerce*): «Cuando la solicitud de modificación de la inscripción se refiera a información relativa al deudor o al propietario del bien, en caso de no ser el deudor, y que esté contemplada en el artículo R. 521 *septies*, apartados 2, 3 y 4, el registrador sustituirá la información inscrita por dicha información. En el caso de las operaciones de arrendamiento de bienes muebles, solo se sustituirá la información relativa al deudor. En los demás casos, el registrador inscribirá la información modificada en el margen de la anotación inicial, junto con la fecha de dicha inscripción».

Los documentos justificativos que se aporten deberán demostrar que el nuevo beneficiario es el heredero del antiguo deudor o propietario.

Toda transmisión o adquisición *mortis causa* de derechos reales sobre bienes inmuebles deberá acreditarse mediante certificado notarial (*attestation notariée*) en la que se indique si los herederos o legatarios han aceptado la herencia, precisando, en caso, las modalidades de dicha aceptación de conformidad con el artículo 29 del Decreto n.º 55-22, de 4 de enero de 1955.

Estos derechos reales sobre bienes inmuebles, transmitidos o adquiridos *mortis causa* se inscribirán en un registro de la propiedad si resultan de:

- una sucesión intestada que implique únicamente la transmisión de bienes o la constitución de un usufructo;
- una sucesión testada que permita el legado de cualquier derecho real sobre bienes inmuebles (servidumbre o derecho de uso y habitación).

En los departamentos de Bas-Rhin, Haut-Rhin y Mosela, esta inscripción se realiza, por razones históricas, en el Registro de la Propiedad (*livre foncier*) que lleva un juez denominado juez del Registro de la Propiedad (*juge du livre foncier*) (Ley de 1 de enero de 1924). En Mayotte, desde el 1 de enero de 2008, todos los inmuebles deben inscribirse en el Registro de la Propiedad (*livre foncier*) del servicio de registro de la propiedad inmobiliaria (*Service de la conservation de la propriété immobilière*), así como todas las transmisiones e inscripciones de derechos sobre estos inmuebles (artículo 2509 del Código Civil).

En el resto de Francia, la inscripción se realiza en el Registro de la Propiedad General (*fichier immobilier*), que centraliza la información e incluye registros personales e inmobiliarios y que está gestionado por los servicios de registro de la propiedad inmobiliaria (*services de la publicité foncière*).

De conformidad con el artículo 28, apartado 3, del Decreto n.º 55-22, de 4 de enero de 1955, la inscripción es obligatoria en el caso de las declaraciones notariales emitidas con el fin de establecer la transmisión o constitución *mortis causa* de derechos reales sobre bienes inmuebles.

El artículo 69, apartado 6, del Decreto de 14 de octubre de 1955 amplía el ámbito de aplicación de la declaración notarial a:

- el usufructo legal concedido al cónyuge superviviente por el artículo 767 del Código Civil;
- las transmisiones de derechos reales sobre bienes inmuebles resultantes de donaciones entre cónyuges en favor del cónyuge superviviente, tanto si se realizan en las capitulaciones matrimoniales como durante el matrimonio;
- la concesión de derechos reales sobre bienes inmuebles que benefician al cónyuge superviviente y que se derivan de las cláusulas de las capitulaciones matrimoniales que asignan a cada uno de ellos porcentajes no equitativos de la comunidad de bienes, de conformidad con los artículos 1520 y siguientes del Código Civil.

Con arreglo al artículo 33 del Decreto n.º 55-22, de 4 de enero de 1955, el plazo para cumplir con esta formalidad es de cuatro meses a partir de la fecha en que se solicitó la asistencia notarial. Los herederos podrán ser considerados responsables, en virtud del artículo 30 *quinquies*, párrafo primero, de dicho Decreto, si la asistencia notarial se solicita transcurridos más de seis meses desde el fallecimiento o, en caso de que un acontecimiento posterior modifique el orden de sucesión, la herencia o el derecho a aceptar o renunciar a esta, transcurridos más de seis meses desde dicho acontecimiento.

Corresponde al notario que redacta la escritura depositarla ante las autoridades encargadas del Registro de la Propiedad.

La inscripción es el resultado de la inclusión de la escritura en el registro de escrituras de constitución, declaración o transmisión de derechos.

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

Tras la inscripción, el heredero de un derecho de propiedad se considera el legítimo titular y tiene derecho a la misma protección de la que disfrutaba el titular original frente a cualquier demandante que no haya inscrito su derecho.

Con arreglo al Derecho general francés, el Registro de la Propiedad permite la información de terceros en virtud del principio de libre acceso al Registro de la Propiedad General, consagrado en el artículo 2449 del Código Civil, así como resolver litigios sobre los derechos reales sobre bienes inmuebles. No crea el derecho real sobre un bien inmueble, solo es un requisito necesario para que las escrituras sean oponibles a terceros.

La no inscripción de las transmisiones o la constitución *mortis causa* de derechos reales sobre bienes inmuebles no se penaliza mediante la inoponibilidad a terceros, con la excepción de los legados privados, a diferencia de las escrituras o resoluciones relativas a la transmisión o constitución *inter vivos* de derechos reales.

La penalización consistente en la inoponibilidad no puede aplicarse, ya que se considera que los herederos únicos (*successesseurs universels*) o los herederos universales (*successesseurs à titre universel*) ocupan la posición jurídica del causante (*continuation de la personne du défunt*). Por lo tanto, los terceros no pueden considerar que el causante sigue siendo el titular del derecho y, en consecuencia, no tienen derecho a ignorar esta transmisión o constitución del derecho. En Alsacia-Mosela, los efectos de la inscripción son similares a los del Derecho común francés, si bien existen una serie de particularidades que cabe señalar:

- el objeto de la inscripción no son las escrituras, sino los derechos;
- el objetivo de la inscripción de los derechos es hacerlos oponibles a terceros (artículo 38 de la Ley de 1 de junio de 1924);
- los derechos inscritos se benefician de una presunción de exactitud, ya que son objeto de control por el juez del Registro de la Propiedad. Por lo tanto, la carga de la prueba recae en la parte que impugna los derechos inscritos.

En Mayotte, la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad da lugar a la expedición de un título de propiedad que acredita la condición de propietario. La inscripción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad los hace oponibles a terceros.

Estas normas están recogidas en la legislación.

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?

Con arreglo al Derecho francés, no existe ninguna norma o procedimiento específico para adaptar ningún derecho real no reconocido en el Derecho francés.

■ Última actualización: 05/11/2025

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.