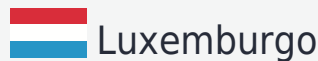


# Adaptación de los derechos reales



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?

En virtud del Derecho luxemburgués, no hay derechos reales específicos que, para responder a la pregunta, puedan surgir de una sucesión. Sin embargo, sí que hay derechos reales que pueden ser objeto de una sucesión o, dicho de otro modo, que se pueden transmitir *mortis causa*.

Son los siguientes: la propiedad, según la definición de los artículos 544 y siguientes del Código Civil, y las servidumbres o servicios prediales en el sentido de los artículos 637 y siguientes del mismo Código.

La propiedad, tal y como se define en el artículo 544 del Código Civil, es el derecho para gozar y disponer de las cosas, siempre que no se usen de un modo prohibido en las leyes o reglamentos, o que no se causen problemas que excedan las molestias normales de cualquier vecindario y se deshaga el equilibrio entre derechos equivalentes. Según el artículo 546 del Código Civil, la propiedad de cualquier cosa, sea mueble o inmueble, confiere derechos sobre todo lo que produce y todo lo que a ella se une de manera accesoria, ya sea natural o artificialmente (derecho de accesión). En virtud del artículo 711 del Código Civil, la propiedad de los bienes puede adquirirse y transmitirse por sucesión.

En lo que respecta a las servidumbres, el artículo 637 del Código Civil las define como un gravamen impuesto sobre una propiedad para el uso y disfrute de otra propiedad perteneciente a distinto dueño. En virtud del artículo 639 del Código Civil, las servidumbres pueden derivarse de la situación natural de la propiedad (véanse los artículos 640 y siguientes del Código Civil), de las obligaciones impuestas por ley (véase artículo 649 del Código Civil), o de los convenios entre propietarios (véanse los artículos 686 y siguientes del Código Civil).

En lo referente a la última categoría de servidumbres, los propietarios pueden, en principio, establecer las servidumbres que consideren adecuadas sobre sus propiedades o a favor de ellas. Esto siempre y cuando los servicios establecidos no se impongan a la persona, ni a favor de ella, sino solo al predio y para el predio, y siempre y cuando esos servicios no sean, de ningún modo, contrarios al orden público (artículo 686, párrafo 1, del Código Civil). Según estas normas, las servidumbres pueden establecerse para el uso de los edificios o de los terrenos (artículo 687, primer párrafo). Además, pueden ser continuas (uso continuo sin necesidad de intervención humana, por ejemplo, cañerías, alcantarillado, vistas, etc.) o discontinuas (necesidad de intervención humana para poder usarlas, por ejemplo, servidumbre de paso, tomas de agua, etc.; véase el artículo 688, párrafo 1, del Código Civil).

También debe señalarse que las servidumbres son aparentes, las que se anuncian y están a la vista por estructuras exteriores, o no aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia, (artículo 691, párrafo 1, del Código Civil). Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título o por la prescripción de 30 años (artículo 690 del Código Civil). Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo pueden adquirirse en virtud de título (artículo 691, párrafo 1, del Código Civil). La servidumbre se extingue cuando se reúnen en la misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente (artículo 705 del Código Civil).

Para que la información sea completa, cabe mencionar los siguientes derechos reales, para los que hay normas específicas que se aplican cuando fallece su titular.

Según el artículo 617 del Código Civil, el usufructo se extingue si el usufructuario muere de manera natural o si las dos condiciones de usufructuario y de propietario se consolidan o reúnen en la misma persona. El segundo caso tiene lugar, entre otros, cuando el usufructuario obtiene *mortis causa* la propiedad del bien sobre el que tenía el usufructo. El contenido del usufructo se define, en los artículos 578 y siguientes del Código Civil, como el derecho de disfrutar de las cosas propiedad de otra persona, como lo haría su propietario, pero con la responsabilidad de conservar la sustancia de la propiedad. El usufructo puede establecerse por ley o por voluntad del hombre, ya sea con carácter puro, , ya sujeto a un plazo, , ya sujeto a condiciones, sobre todo tipo de bienes muebles o inmuebles.

Por último, los derechos reales de uso y de habitación, definidos respectivamente en los artículos 625 y siguientes del Código Civil, se pierden de la misma manera que el usufructo.

## 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?

En Luxemburgo, existe un «registro de propiedad inmobiliaria», es decir, oficinas para la conservación de hipotecas en las que, de acuerdo con el artículo primero de la Ley modificada de transcripción de los derechos reales inmobiliarios, de 25 de septiembre de 1905, se registran todos los actos *inter vivos*, a título gratuito u oneroso, que transfieren derechos reales inmobiliarios distintos a los privilegios y a las hipotecas. El registro de dichos actos es obligatorio, ya que son oponibles frente a terceros los derechos en cuestión (véase el artículo 11 de la ley mencionada). Según la jurisprudencia luxemburguesa, el término de derechos reales inmobiliarios usado en el artículo primero de esta ley también incluye las servidumbres reales (Tribunal del distrito de Diekirch, 17 de febrero de 1937).

También cabe destacar que solo se pueden registrar las resoluciones judiciales, los documentos públicos y los actos administrativos.

En caso de *sucesión*, los derechos reales mencionados en el apartado 1) que puedan formar parte de una masa sucesoria se transfieren de acuerdo con el Código Civil.

Más específicamente, según el artículo 724, párrafos 1 y 2, todos los bienes del causante se transmiten a sus herederos legales por el mero hecho de la apertura de la sucesión. Estos herederos pueden, desde el momento de la muerte, ejercer los derechos y acciones de la persona fallecida.

En el caso contemplado en el artículo 1004 del Código Civil sobre el heredero universal, es decir, la persona a la que el testador lega, mediante una disposición testamentaria, todos los bienes que deja tras su fallecimiento (véase el artículo 1003 del Código Civil), ese heredero debe solicitar a los herederos a quienes corresponde por ley una parte de los bienes sucesorios, la entrega de los bienes incluidos en el testamento. Según el artículo 1005 del Código Civil, el heredero universal tendrá el disfrute de los bienes incluidos en el testamento desde el momento de la muerte si la solicitud de entrega se realiza en el periodo de un año a partir de esa fecha. De lo contrario, este disfrute no comenzará hasta la fecha en que se interponga la demanda ante el tribunal o hasta la fecha en la que la entrega se haya consentido libremente. Cuando, tras la muerte del testador, no haya herederos a los que corresponda por ley una parte de sus bienes, el heredero universal obtendrá automáticamente los bienes tras el fallecimiento, sin tener que solicitar su entrega (artículo 1006 del Código Civil). Por último, en el caso contemplado en el artículo 1006 del Código Civil, si el testamento es ológrafo o cerrado, el presidente del tribunal de primera instancia del distrito en el que tuvo lugar la apertura de la sucesión debe otorgar la posesión al heredero universal mediante auto.

Si en la sucesión se incluyen uno o más bienes inmuebles, es necesario hacer una transmisión patrimonial *mortis causa*. Esta se llevará acabo teniendo en cuenta la declaración de herederos, que deben presentar los herederos ante la Administración de Registros y Fincas, que a su vez enviará una copia de la declaración a la Administración de Topografía y Catastro (véase el artículo 10 de la Ley modificada de 25 de julio de 2002 que

incluye la reorganización de la Administración de Topografía y Catastro).

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

Ver la respuesta a la anterior pregunta.

### 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?

Así es. Se trata de las disposiciones de la Ley de 14 de junio de 2015 mediante la que se aplica el Reglamento (EU) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo, y que modifica la Ley de 25 de septiembre de 1905, en su versión modificada, relativa al registro de los derechos reales inmobiliarios y la nueva Ley de enjuiciamiento civil.

Esta ley dispone en su artículo primero lo que sigue: «En aplicación del Reglamento (EU) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones y a la creación de un certificado sucesorio europeo, los notarios nombrados mediante orden del Gran Ducado son competentes para adaptar los derechos reales inmobiliarios a los que se refiere el artículo 31 de dicho Reglamento. La adaptación contemplada en el párrafo primero debe llevarse a cabo, a más tardar, en la fecha en la que el inmueble sobre el que recae el derecho real contemplado en el artículo 31 del Reglamento (EU) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones y a la creación de un certificado sucesorio europeo, sea objeto de transmisión entre vivos a título oneroso o gratuito».

Además, dicha Ley modifica el artículo 1, párrafo 2, de la Ley modificada de 25 de septiembre de 1905 sobre el registro de los derechos reales inmuebles, al añadir las actas notariales que establecen la adaptación de los derechos de los bienes inmuebles extranjeros a las actas de transmisión de derechos reales inmuebles que en ellas se especifican, y que deben registrarse en la oficina de conservación de hipotecas del distrito en el que están situados los bienes.

---

Última actualización: 14/05/2024

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.