



Adaptación de los derechos reales

 Polonia

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

Los derechos reales que pueden heredarse son los derechos de propiedad de bienes muebles e inmuebles; el usufructo vitalicio; los derechos reales limitados, como las servidumbres reales (incluido el derecho de propiedad de una finca principal); las hipotecas y los derechos de retención (incluidas las obligaciones cuyo cumplimiento estos garantizan); los derechos de propiedad de los miembros de una cooperativa de viviendas; los derechos y las obligaciones de los vecinos; las acciones de recuperación y denegación (del derecho de servidumbre); las reclamaciones por la compra de terrenos, con arreglo al artículo 231 del Código Civil (es decir, las reclamaciones por la compra de un terreno contra quien hubiese construido un edificio o instalaciones en un terreno ajeno).

Los derechos de uso y las servidumbres personales no pueden heredarse.

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?

Por regla general, los derechos reales se inscriben en los registros de la propiedad que llevan los tribunales de distrito competentes (los órganos jurisdiccionales a cargo del Registro de la Propiedad) (*sądy wieczystoksięgowe*). Sin embargo, dicha inscripción no es siempre obligatoria ni tiene siempre efectos constitutivos. Por ejemplo, los derechos de propiedad de los miembros de cooperativas de viviendas pueden transmitirse por sucesión, aunque no estén inscritos en el Registro de la Propiedad.

Los derechos de propiedad de bienes inmuebles adquiridos por sucesión e inscritos en el Registro de la Propiedad deben inscribirse en dicho registro sobre la base de un documento que acredite adecuadamente la legitimidad de la sucesión respecto del propietario (testador) inscrito en el Registro de la Propiedad. La inscripción del derecho de propiedad adquirido por sucesión no tiene efectos constitutivos.

Para que pueda constituirse una hipoteca, el bien en cuestión debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dicha inscripción tiene efectos constitutivos, es decir que el derecho se adquiere tras la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La inscripción de un derecho en el Registro de la Propiedad en el que ya se hubiese inscrito un derecho real limitado tiene efectos constitutivos y es una condición para la validez de la transmisión del derecho.

Dichos derechos se inscriben en el Registro de la Propiedad a petición del propietario del bien inmueble (derechos de paso, prescripción adquisitiva) o de oficio, por ejemplo, cuando existiese una resolución administrativa.

Las solicitudes de inscripción se presentan por escrito ante el órgano jurisdiccional a cargo de la llevanza del Registro de la Propiedad, rellenando el formulario oficial [KW-WPIS](#). Los formularios están disponibles en el sitio web del Ministerio de Justicia y en el Departamento del Registro de la Propiedad de los tribunales regionales.

Para inscribir un derecho real limitado sobre un bien inmueble, basta con que el propietario declare la constitución de dicho derecho.

A menos que una norma específica disponga lo contrario, se cobra una tasa fija de 200 PLN por las solicitudes de inscripción de derechos de propiedad, usufructo vitalicio o derechos reales limitados en el Registro de la Propiedad. En lo que respecta a la propiedad compartida, se le cobra a cada propietario una parte de la tasa fija en proporción a su porcentaje de copropiedad, pero cada participación no puede ser inferior a 100 PLN.

Con respecto a la propiedad, el usufructo vitalicio o el derecho de propiedad del miembro de una cooperativa de viviendas adquiridos por sucesión, legado, partición de la herencia o disolución de la comunidad de bienes, se cobra una tasa fija de 150 PLN por la solicitud de inscripción de dichos derechos en el Registro de la Propiedad, independientemente de la cantidad de personas que compartan el derecho en cuestión. La tasa debe abonarse al presentar la solicitud. Las solicitudes de registro cuya tasa fija no se hubiese abonado se devolverán, sin que se reclame el pago de la tasa correspondiente.

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

Los derechos reales limitados inscritos en el Registro de la Propiedad están protegidos por el principio de presunción de veracidad de los registros de la propiedad. De no inscribirse en el registro correspondiente, dichos derechos se extinguen tras la adquisición del bien, con arreglo al principio de presunción de veracidad. Asimismo, los derechos reales limitados sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad prevalecen sobre los derechos del mismo tipo que no se hubiesen inscrito en el registro.

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?

No existe ningún procedimiento específico.

■ Última actualización: 23/01/2025

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.