

Nota: la versión original de esta página [de](#) se modificó recientemente.

[inglés](#)

Nuestros traductores trabajan en una versión en la lengua que está consultando.

Ya se ha traducido a las siguientes lenguas.

Swipe to change

Adaptación de los derechos reales

Austria

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

Con arreglo a la legislación austriaca, con la muerte del causante, la herencia preserva como persona jurídica la posición jurídica del fallecido (artículo 546 del Código Civil). Con la transmisión, el heredero asume la posición jurídica de la herencia; lo mismo cabe aplicar a la decisión de transmisión para la apropiación por parte de la República Federal (artículo 547 del Código Civil austriaco). Nadie puede tomar posesión de una herencia por su propia cuenta. La adquisición de una herencia se produce normalmente después de que se haya completado el procedimiento de herencia mediante la aceptación de esta, esto es, la transmisión de la posesión jurídica al heredero (artículo 797 del Código Civil austriaco).

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 adquisición, la transmisión, la restricción y la supresión de derechos reales (propiedad, servidumbre, carga real, derecho prendario, derecho de superficie) sobre bienes inmuebles, así como el derecho de reventa, el derecho preferente de compra y el derecho de arrendamiento requieren para surtir efecto, en virtud de la legislación austriaca, la inscripción en el catastro administrado por los tribunales de distrito.

Si se incumple este principio de inscripción, un heredero adquiere derechos reales sobre un bien inmueble desde el mismo momento en que la transmisión se hace efectiva, sin que haya que esperar a que registre su derecho de propiedad en el catastro. Esa incorporación al registro tiene, por tanto, un carácter meramente declarativo. No obstante, las disposiciones de los artículos 21 y 94 de la Ley de catastro austriaca (GBG) impiden hacer referencia alguna en el manejo del catastro al régimen de propiedad existente, siempre que este no se haya hecho constar en el catastro. Por tanto, con pocas excepciones, no se permite una inscripción en contra de los herederos (aún no inscritos), aun cuando ya sean propietarios de los bienes inmuebles en virtud del derecho sustantivo. Al considerar las inscripciones catastrales, no cabe tener en cuenta por tanto el hecho de que se haya completado el proceso desde la transmisión hasta la incorporación del derecho de propiedad de los herederos en el catastro.

La inscripción de los derechos de los herederos en Austria se trata como un caso de la denominada corrección del catastro con arreglo al artículo 136 de la GBG. En ese sentido, se trata de corregir la discrepancia entre lo que figura en el catastro y la verdadera situación jurídica. Se aplica cuando ya se ha producido un cambio jurídico fuera de los registros, pero este aún no se ha plasmado en el catastro, por lo que la inscripción solicitada tiene un valor meramente declarativo. El requisito que basta cumplir para efectuar la inscripción es, conforme al artículo 136 de la GBG, la «demostración de la incorrección»; esta sustituye la presentación de los documentos que se piden en otros casos. Esta demostración se ha logrado cuando se ha demostrado la incorrección de forma manifiesta o mediante documentos públicos (como, por ejemplo, un certificado judicial de transmisión o un certificado sucesorio europeo). La incorrección se hace patente por ejemplo cuando de la legislación se derivan directamente la transmisión de derechos múltiple fuera de los registros que alega el solicitante y la consiguiente sucesión universal en relación con los bienes del causante.

Las inscripciones en el catastro se llevan a cabo a petición de las partes interesadas; la inscripción de oficio solo se prevé en algunos casos excepcionales que aquí no se abordarán.

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

La sucesión universal del heredero se produce al margen de los registros, en cuanto la transmisión se hace efectiva, con arreglo a la legislación austriaca. Por tanto, la inscripción en el catastro en estos casos es meramente declarativa.

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?

En virtud del derecho de propiedad horizontal austriaco, la cuota mínima vinculada indisolublemente a la propiedad horizontal no puede dividirse salvo en el caso de una comunidad de propietarios, mientras exista la propiedad horizontal. Una comunidad de propietarios es la comunidad jurídica formada por dos personas físicas que son conjuntamente propietarias de un bien de propiedad horizontal.

Si una mayoría de personas que no han constituido una comunidad de propietarios han adquirido una propiedad en su cuota mínima mediante una sucesión por causa de muerte —por ejemplo si los bienes de la herencia se han comprado en el extranjero y en ese caso se trata de una sucesión de varias personas—, entonces la propiedad de esos bienes no puede incorporarse al catastro. Si se presenta una solicitud de registro del derecho de propiedad, el tribunal a cargo del catastro deberá indicarle al solicitante la imposibilidad de satisfacer su solicitud y concederle un plazo razonable para que, en su lugar, solicite la adquisición de la cuota mínima por parte de una única persona o de una comunidad de propietarios. Si dicho plazo transcurre sin que se haya hecho uso de él, el tribunal a cargo del catastro deberá proceder a una puesta en venta (subasta) pública. (Artículo 12, párrafo 3, de la Ley de propiedad horizontal austriaca [WEG] 2002)

Última actualización: 15/07/2020

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.