

Adattamento dei diritti reali - Austria

INDICE

- 1 Quali sono i diritti reali che potrebbero derivare da una successione in base al diritto di questo Stato membro?
- 2 Esistono diritti reali registrati in un registro dei diritti relativi a beni immobili o mobili ed eventualmente detta registrazione è obbligatoria? In quali registri sono registrati e quali sono i requisiti per la registrazione e la relativa procedura?
- 3 Quali effetti derivano dalla registrazione dei diritti reali?
- 4 Ci sono specifiche norme e procedure specifiche per l'adattamento di un diritto reale del quale una persona può avvalersi in base al diritto applicabile alle successioni nel caso in cui il diritto degli Stati membri in cui il diritto viene invocato non prevede tale diritto reale?



1 Quali sono i diritti reali che potrebbero derivare da una successione in base al diritto di questo Stato membro?

A norma del diritto austriaco, dopo il decesso la massa ereditaria (in quanto persona giuridica) succede nella posizione giuridica del defunto [articolo 546 dell'*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* (codice civile austriaco)]. Quando la massa ereditaria è trasferita (*Einantwortung*), l'erede assume la posizione giuridica della massa ereditaria. Lo stesso vale per le decisioni che dispongono sulla successione da parte del governo federale (articolo 547 del codice civile austriaco). Nessuno può assumere la titolarità di tale massa senza idoneo titolo. L'acquisizione di un patrimonio avviene generalmente in seguito a un procedimento successorio mediante devoluzione, ossia il trasferimento della legittima proprietà agli eredi (articolo 797 del codice civile austriaco).

2 Esistono diritti reali registrati in un registro dei diritti relativi a beni immobili o mobili ed eventualmente detta registrazione è obbligatoria? In quali registri sono registrati e quali sono i requisiti per la registrazione e la relativa procedura?

A norma del diritto austriaco, per avere effetto, l'acquisizione, il trasferimento, la limitazione e l'estinzione dei diritti reali (proprietà, servitù, diritti fondiari, pegno, diritti di costruzione), dei diritti di riacquisto, dei diritti di prelazione e di quelli di locazione devono essere iscritti nel registro catastale gestito dai *Bezirksgerichte* (tribunali distrettuali).

Tuttavia, un erede acquisisce già i diritti reali su un bene quando la devoluzione ha effetto e non solo quando i suoi diritti di proprietà sono iscritti nel registro catastale. L'iscrizione nel registro catastale ha quindi un carattere più dichiarativo. Tuttavia, le disposizioni degli articoli 21 e 94 della *Grundbuchsgesetz* (legge sul registro catastale) impediscono che i diritti di proprietà effettivi siano presi in considerazione nelle transazioni relative al registro catastale qualora non figurino nello stesso. L'iscrizione degli eredi (non ancora registrati) è quindi, con poche eccezioni, inammissibile, anche se sono già proprietari di beni in base al diritto sostanziale. Per quanto riguarda l'iscrizione nel registro catastale, il fatto che sia avvenuta la devoluzione non dovrebbe quindi essere preso in considerazione finché i diritti di proprietà degli eredi non siano iscritti nel registro catastale.

In Austria, i diritti degli eredi sono registrati nell'ambito della procedura di modifica del registro catastale disciplinata dall'articolo 136 della legge sul registro catastale. Ciò comporta che il registro catastale sia corretto in modo da rispecchiare l'effettiva situazione giuridica. Ciò si verifica quando sono state apportate modifiche giuridiche, ma non sono ancora state inserite nel registro catastale. La registrazione ha pertanto carattere meramente dichiarativo. Nell'ambito della procedura di cui all'articolo 136 della legge sul registro catastale, la "prova di inesattezza" è sufficiente per giustificare la registrazione, la quale sostituisce i documenti che altrimenti sarebbero richiesti. Tale prova è fornita se l'inesattezza è manifesta o dimostrata per mezzo di atti autentici (come un certificato di devoluzione rilasciato dal tribunale o un certificato successorio europeo). Un'inesattezza è

considerata manifesta, ad esempio, se il trasferimento ripetuto di diritti non iscritti nel registro catastale cui fa riferimento il richiedente e la conseguente successione universale al bene da parte del predecessore legale derivano direttamente dalla legge.

Le iscrizioni nel registro catastale sono effettuate su richiesta delle parti e possono essere effettuate dalle autorità solo in casi eccezionali che non sono applicabili in questo caso.

3 Quali effetti derivano dalla registrazione dei diritti reali?

A norma del diritto austriaco, la successione a titolo universale dell'erede avviene senza iscrizione nel registro catastale nel momento in cui la devoluzione ha effetto. Pertanto, in tali casi, l'iscrizione nel registro catastale è meramente dichiarativa.

4 Ci sono specifiche norme e procedure specifiche per l'adattamento di un diritto reale del quale una persona può avvalersi in base al diritto applicabile alle successioni nel caso in cui il diritto degli Stati membri in cui il diritto viene invocato non prevede tale diritto reale?

Ai sensi della legge austriaca sugli immobili residenziali, la quota minima indissolubilmente legata all'immobile residenziale non può essere condivisa finché detto immobile esiste, fatta salva l'esistenza di una *Eigentümerpartnerschaft* (società di proprietari). Si tratta di una comunità giuridica composta da due persone fisiche comproprietarie dell'immobile residenziale.

Se più persone hanno acquisito la proprietà della quota minima tramite successione senza costituire una società di proprietari, ad esempio se il patrimonio è stato trasferito all'estero e la legittima successione coinvolge più persone, i loro beni non possono essere iscritti nel registro catastale. Se viene presentata una domanda di registrazione dei diritti di proprietà, il tribunale del registro catastale deve informare i richiedenti che i diritti oggetto della domanda non possono essere iscritti nel registro catastale e concedere loro un termine ragionevole per organizzare l'acquisizione della quota minima da parte di una singola persona o di una società di proprietari. Se tale termine scade senza che sia stato preso alcun accordo in tal senso, il tribunale del registro catastale deve organizzare una vendita pubblica [articolo 12, comma 3, della *Wohnungseigentumsgesetz* (legge sugli immobili residenziali) del 2002].

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata al rispettivo punto di contatto della Rete giudiziaria europea (RGE). Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea e l'RGE declinano ogni responsabilità per quanto riguarda le informazioni o i dati contenuti nel presente documento. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 03/06/2019