

## LA CONSOLIDACIÓN.

La consolidación es una causa de extinción de los derechos reales limitados, y consiste en la idea de que el derecho real limitado se extingue cuando convergen, en una misma persona, la cualidad de titular dominical y de titular del derecho real que lo grava. Así, paradigmáticamente, el Código Civil enuncia en su art. 513.3° que, *El usufructo se extingue por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona*; así como el art. 546.1° que expone lo siguiente: *Las servidumbres se extinguen por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.*

Esta forma lógica de extinción de los derechos reales limitados responde a la idea de que la propiedad es el derecho real que reconoce a su titular el máximo grado de poder sobre la cosa, motivo por el cual los derechos reales limitados, en la medida en que no otorgan todo el pleno poder sobre la cosa, quedan subsumidos por el primero.

Un ejemplo sería el caso en el que una finca A está gravada por una servidumbre de paso en pro de una finca colindante B, y que al comprar el propietario de A la finca B, este derecho real antedicho se extingue por consolidación; pero aclarar que ese derecho real extinguido queda latente, y en caso de que se vuelva a la situación anterior a la compraventa, la servidumbre volverá a gravar al predio A.

Existe un único límite a la consolidación, y es que ésta no puede operar en perjuicio de terceros.

Edgar R. Nieto