

1.3. Derechos reales

LA CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS, Y SU REFLEJO REGISTRAL

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
Profesora Doctora de Derecho Civil
Universidad Antonio de Nebrija

SUMARIO: I. CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS MISMOS.—II. LA CONSOLIDACIÓN Y LA CANCELACIÓN AUTOMÁTICA CONSECUENTE CON LA EXTINCIÓN DEL DERECHO INSCRITO.—III. FORMA EN QUE DEBE PRACTICARSE LA CANCELACIÓN.

I. CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS MISMOS

Los derechos reales se extinguén, entre muchas otras causas, por consolidación. Existe consolidación de derechos cuando confluyen en un mismo sujeto la titularidad dominical sobre una finca y la de los derechos reales que recaen sobre ella. De la Rica y Arenal lo define como: «aquella figura jurídica nacida de la refundición o consolidación de la titularidad de los derechos reales desmembrados y la del dominio a que afectan» (1). De forma general, se podría explicar diciendo que se trata de la confluencia en una sola persona de dos titularidades opuestas, pero complementarias, que al unirse se funden en una nueva, extinguiéndose las anteriores. Las relaciones jurídico-reales se extinguirán, consecuentemente, cuando el propietario de una finca adquiera los derechos reales que recaigan sobre la misma, o viceversa, cuando los titulares de los derechos reales que gravan una finca devengan propietarios de ésta. También puede existir la consolidación entre dos derechos reales limitados, por ejemplo, entre el usufructo y una servidumbre.

La justificación de esta figura como causa de extinción de los derechos reales se encuentra en el aforismo *nemine res sua servit*, en el sentido de que nadie puede gravar su propia cosa con un derecho real a su favor por el contrasentido que supone. El derecho real que limita el dominio de la cosa deja de tener sentido al reunirse en la persona del propietario, ya que, entonces, se convierte en pleno dominio incluyendo, por lo tanto, la facultad correspondiente al derecho real que se consolida.

La consolidación de derechos reales, como causa de extinción de los mismos, tiene su paralelismo en la confusión de las obligaciones. Las obligaciones personales también se extinguén cuando coinciden en el mismo sujeto las características de acreedor y deudor, tal y como expresa el artículo 1.192 del Código Civil.

(1) Cfr. DE LA RICA Y ARENAL, R., «La confusión de derechos en el ámbito registral», en *Estudios de Derecho Civil en honor del profesor Castán Tobeñas*, tomo I, Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona, 1969, pág. 573.

Que la consolidación de derechos es causa de extinción de aquellos, no ofrece duda, pues así lo dispone el Código Civil en diversos artículos. En este sentido, el artículo 513.3 declara que el usufructo se extingue por concurrir usufructo y propiedad en una misma persona. El artículo 546.1 dice que las servidumbres se extinguen por reunirse en el mismo sujeto la propiedad del predio dominante y la del sirviente. En cuanto al derecho de uso y habitación, el artículo 528 del Código Civil afirma que les son aplicables las normas establecidas para el usufructo, por lo tanto, también las relativas a su extinción por consolidación. En cuanto a los censos, hipoteca y prenda, la Ley no dice nada específico sobre su extinción por consolidación, pero, como apunta DÍEZ PICAZO, la doctrina lo acepta unánimemente. Además, en el caso de la hipoteca y la prenda, como son derechos reales de garantía accesorios de la obligación en virtud de cuya seguridad se constituyen, el hecho de que la obligación se extinga por confusión del deudor y acreedor en la misma persona, hace que se extinga también el derecho real accesorio. Se trataría de un supuesto de extinción de derechos reales por extinción de la obligación garantizada por confusión, recogida en el artículo 1.192 del Código Civil. Asimismo, la prohibición de que el acreedor se apropie de la cosa hipotecada o pignorada (art. 1.859 CC), hace incompatible la reunión en un sujeto de las posiciones de acreedor hipotecario o pignoraticio con la de dueño de la cosa dada en garantía. Precisamente, se prohíbe porque esa situación da lugar a la consolidación de los derechos reales con el dominio, y por lo tanto a su extinción.

Al ser la consolidación causa de la extinción de derechos reales, esta extinción debe reflejarse en el Registro de la Propiedad a través de la cancelación del asiento que contiene dicho derecho.

La jurisprudencia ha insistido en que sólo cuando se ha producido una verdadera confusión, con la correspondiente extinción del derecho, es cuando procede practicar la cancelación. De este modo, no puede cancelarse un asiento por consolidación de derechos cuando, por ejemplo, en un caso de venta de finca hipotecada con pacto de retro, el acreedor hipotecario adquiera la finca hipotecada, si el deudor vendedor se ha reservado la facultad de ejercitar esa retroventa en un plazo de dos años (Resolución de 29 de octubre de 1912). No hay confusión de derechos porque el acreedor no adquiere el dominio pleno, sino éste sujeto a condición, y por lo tanto, no puede extinguirse por confusión el derecho hipotecario hasta transcurrido el plazo para ejercitarse la retroventa, momento en el que, si el deudor-vendedor no ejercitó tal facultad, el dominio del acreedor sí que se consolidará con su derecho hipotecario. Tampoco existe confusión de derechos ni, por lo tanto, cancelación, en el caso de la Resolución de 14 de septiembre de 1927, en el que el acreedor subhipotecario adquiere la finca hipotecada, ya que él tiene un derecho real sobre el derecho de hipoteca, no sobre el dominio de la finca. En la subhipoteca están garantizadas dos obligaciones distintas, y hasta que el acreedor subhipotecario no adquiriera el derecho de hipoteca no se produciría la confusión. La Resolución de 7 de noviembre de 1906 resuelve no cancelar parcialmente un censo, por no haberse extinguido por confusión, cuando el propietario de parte de una finca gravada con el censo adquiera el censo que recae sobre la misma, pasando a ser censualista y censatario al mismo tiempo. No existe confusión porque sería necesario para la misma que todos los propietarios de la finca hubieran adquirido el censo, y no solamente un titular, sin haberse fijado la porción o cuantía de la que esa parte de la finca responda. En último lugar, la Resolución de 11 de julio de 1988 confirma que tampoco puede cancelarse por con-

fusión de derechos una anotación preventiva que recae sobre el usufructo de una finca, cuando es anterior a otra que da lugar a la enajenación forzosa del usufructo, aunque en la subasta sea adquirido dicho usufructo por los nudos propietarios. El usufructo al reunirse con la nuda propiedad se extingue claramente por consolidación; pero no así la anotación preventiva anterior que dio lugar a la ejecución, recayente sobre dicho usufructo extinguido, precisamente, por ser una carga anterior que no procede cancelar. La DGRN trata de delimitar el concepto de confusión o consolidación a través de estas Resoluciones, procurando su correcta aplicación para evitar que, ante cualquier supuesto semejante a la confusión, se extraigan consecuencias no adecuadas en cuanto a la extinción del derecho y su automática cancelación.

II. LA CONSOLIDACIÓN Y LA CANCELACIÓN AUTOMÁTICA CONSECUENTE CON LA EXTINCIÓN DEL DERECHO INSCRITO

No cabe duda de que, si hay consolidación, los derechos intervenientes se extinguirán por disposición de la Ley, de manera automática y *ope legis* para el Derecho Civil; entonces, si están inscritos en el Registro, lo que procede hacer es, siguiendo el artículo 82.2 LH, cancelarlos de manera automática. Esto es así porque al haberse extinguido esos derechos automáticamente en el Derecho Civil, su no-cancelación posterior puede originar anomalías en la publicidad registral; lo cual hace necesario su cancelación directa para poner de acuerdo Registro y realidad.

En efecto, el artículo 82.2 LH dice que se cancelarán sin los requisitos establecidos en el apartado 1.º del artículo —escritura pública con el consentimiento del titular registral o sentencia que no se halle pendiente de recurso de casación—, las inscripciones o anotaciones cuyo derecho inscrito o anotado se haya extinguido por declaración de la Ley. Este artículo recoge la cancelación automática, excepción a la forma general de practicar una cancelación, ya que en ella no se exige el consentimiento del titular registral ni la sentencia correspondiente, y no son necesarios porque la extinción del derecho es tan clara que el asiento que lo contiene debe cancelarse directamente.

Tradicionalmente y de manera mayoritaria, la doctrina ha considerado procedente cancelar de manera automática un asiento cuando el derecho inscrito se ha extinguido por consolidación. La consolidación de derechos es un supuesto de cancelación automática que debería estar incluida en los casos descritos por el artículo 175 RH (2).

La DGRN además de matizar cuándo existe realmente confusión de derechos, se pronuncia a favor de la confusión como presupuesto de la cancelación automática en numerosas ocasiones. Sirvan de ejemplo las siguientes Resoluciones: Resolución de 19 de julio de 1893, 14 de diciembre de 1899 y 19 de enero de 1914 (3).

(2) El artículo 175 RH recoge una relación, no exhaustiva, de los casos en que debe practicarse una cancelación automática sin consentimiento del titular registral o resolución judicial.

(3) Resolución de 19 de julio de 1893: afirma que es procedente cancelar una hipoteca extinguida por confusión, sin el consentimiento del titular o sus causahabientes. Resolución de 14 de diciembre de 1899: en el supuesto de que una persona adquiera el derecho de hipoteca, como heredero del acreedor hipotecario, «es indudable que,

Sin embargo, en contra de lo manifestado hasta ahora, DE LA RICA Y ARENAL (4), si bien comienza diciendo que la cancelación por confusión de derechos debería ser un supuesto de cancelación automática, enseguida introduce una serie de supuestos de aparente confusión o consolidación de derechos en los que duda sobre la aplicación de la cancelación automática, precisamente, porque no es clara o conveniente la extinción del derecho. Se trata, por ejemplo, del caso del dueño de un predio sirviente gravado con una servidumbre que adquiere la propiedad del predio dominante. Debería producirse la extinción de la misma por reunirse en el mismo titular el dominio de ambos predios. Pero puede ocurrir que el dueño del predio sirviente que adquiere el otro (o viceversa) no quiera extinguir esa servidumbre, por ejemplo, para no disminuir el valor de la finca dominante, o porque se trata de una situación transitoria, ya que enseguida se venderá una u otra finca, restableciéndose la anterior situación de servidumbre entre ambas. Existen también supuestos relativos a la hipoteca en los que, aunque coincidan en la misma persona el dominio de la finca hipotecada y la hipoteca, subsista la hipoteca, dando lugar a casos parecidos a los de hipoteca de propietario. Entre ellos, DE LA RICA Y ARENAL, siguiendo a ROCA SASTRE, destaca la hipoteca en garantía de títulos al portador cuando los títulos son adquiridos por el propietario de la finca hipotecada, entonces, se extingue la parte del crédito que representan, pero queda subsistente la hipoteca en cuanto al resto, que revive si pasan a manos de otra persona. Asimismo, cuando el acreedor hipotecario adquiera la finca por herencia a beneficio de inventario, coinciden propietario de la finca hipotecada y titular de la hipoteca, pero no se produce confusión. De igual modo, en los casos que el Estado al recibir por herencia intestada devenga titular de determinados derechos, debiendo producirse la confusión de alguno de ellos, no se produce la confusión o consolidación ni la correspondiente extinción porque acepta siempre la herencia a beneficio de inventario.

Al examinar todos estos casos, DE LA RICA Y ARENAL se plantea la inoportunidad de cancelar automáticamente estos derechos ya que, como se ha visto, aunque aparentemente se pueda producir una consolidación de derechos, su extinción no está tan clara ni es consecuente. Al no producirse una verdadera consolidación de derechos, ni su extinción, hay que plantearse si sería de justicia que, ante esa aparente situación, se produjese automáticamente la cancelación del asiento que los contiene con las consecuencias que eso conllevaría. En palabras de DE LA RICA Y ARENAL (5): «sería fuerte que el Regis-

teniendo adquirida también la finca hipotecada, ha quedado extinguida la hipoteca por confusión de derechos en una misma persona, y debe cancelarse con arreglo a lo dispuesto en el número 2 del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, según ha declarado este Centro en la Resolución de 19 de julio de 1893», y como ya se ha dicho, en la citada resolución se permite la cancelación sin el consentimiento del titular registral. Resolución de 19 de enero de 1914: cuando se adjudica la finca hipotecada al acreedor hipotecario, la hipoteca se extingue por confusión, por Ministerio de la ley, y la cancelación que corresponde puede hacerse, entonces, de forma directa y automática sin necesidad de otorgar escritura pública de cancelación, ni de practicar un asiento específico.

(4) Cfr. DE LA RICA Y ARENAL, R., «La confusión de derechos en el ámbito registral», *ob. cit.*, págs. 582, 583, 597 y 598. Asimismo, en *Libro homenaje a don Ramón de la Rica y Arenal*, tomo II, Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1976, págs. 347, 348, 349 y 350.

(5) Cfr. DE LA RICA Y ARENAL, R., «Libro homenaje a don Ramón de la Rica y Arenal», *ob. cit.*, pág. 350.

trador procediese *ex officio* a cancelar derechos reales inscritos, aunque por ministerio de la Ley deban reputarse extinguidos por confusión». DE LA RICA considera que en estos casos la cancelación automática no es el procedimiento adecuado para llevar a cabo la cancelación. El simple hecho de coincidir en el mismo sujeto la titularidad de dominio de la cosa y del derecho real impuesto sobre la misma no puede, por sí sólo, ser determinante de una cancelación. El dejar en manos del Registrador la cancelación por una aparente consolidación de derechos, no sería conveniente si esos derechos subsisten y no se han extinguido realmente. Por eso, cree acertado que la cancelación en los supuestos descritos debe hacerse, no de manera automática, sino con un requisito más: la solicitud por parte del interesado al Registrador, tal y como contempla el artículo 190 RH, introducido en el RH de 1947. De esta forma, se salva el problema que se occasionaría con una cancelación directa y automática cuando no debiera proceder, ya que, al solicitarla el interesado —la persona que tiene verdadero interés en que se cancele por haberse extinguido realmente el derecho—, se asegura que la confusión de derechos se ha producido realmente.

En efecto, el artículo 190 RH exige la solicitud del interesado para cancelar los asientos cuyos derechos se han extinguido por consolidación, y estoy de acuerdo con DE LA RICA en que esta medida ayuda a solucionar los conflictos anteriormente descritos. Pero, el hecho de que la cancelación deba ser rogada, no quiere decir que no se pueda incluir dentro de las llamadas cancelaciones automáticas. La cancelación automática descrita en el artículo 82.2 LH, se caracteriza por practicarse sin el consentimiento del titular registral del derecho que se cancela y sin necesidad de resolución judicial, y en el caso definido por el artículo 190 RH, no se exige ninguno de estos requisitos. Si cancelación automática del 82.2 LH es la que se produce sin consentimiento del titular registral, ésta lo es. Ya que la pide «el interesado», que generalmente será el nuevo titular de los derechos consolidados, y no el titular registral del derecho que se cancela, cuya voluntad no interviene por haberse extinguido el derecho por disposición de la Ley. Por lo tanto, se trata de una cancelación sin consentimiento del titular inscrito, pero pédida a instancia de un interesado en la misma. La cancelación por consolidación o confusión es automática, es decir, sin consentimiento del titular registral, pero lo que no es, es una cancelación practicada de oficio por el Registrador.

Pero, además, y como ya hemos dicho, hay otros supuestos de consolidación de derechos que provocan una cancelación que además de automática, será de oficio por el Registrador, cuando no sea necesaria la solicitud del interesado. Es el caso del artículo 353 RH: cuando se solicite la certificación de cargas de una finca, y el Registrador observe que esas cargas se han extinguido por consolidación, cancelará directamente los asientos que las contienen. Por lo tanto, automatismo de la cancelación por consolidación aunque con la solicitud del interesado, por regla general; y además, cancelación automática y de oficio por parte del Registrador, cuando no exista tal solicitud, pero se pida una certificación de cargas, en virtud del artículo 353 RH.

III. FORMA EN QUE DEBE PRACTICARSE LA CANCELACIÓN

El artículo 190 RH dice: «cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación».

lación, y bastará que el Registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada. Si la cancelación no se hubiere efectuado de la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado».

La forma en que debe hacerse esta cancelación queda clara tras la lectura de este artículo: la cancelación debe hacerse en la misma inscripción en que se manifiesta la adquisición que produce la consolidación de derechos pero, eso sí, de forma expresa. No se practica mediante un asiento de cancelación específico, sino que habrá que añadir una nota al margen expresiva de la cancelación. Para que se practique la cancelación de este modo bastará la solicitud del interesado y la presentación del título de adquisición de derechos que justifique su consolidación. Sólo si no se hace así, se extenderá el correspondiente asiento cancelatorio, a solicitud de cualquier interesado. «Cualquier interesado» es, precisamente, cualquiera que tenga interés en la cancelación, a diferencia del «interesado» del primer párrafo del artículo 190 RH, que será, como explica DE LA RICA Y ARENAL (6), el titular en cuyo patrimonio se produzca la confusión de derechos.

Se puede comprobar que la cancelación no se lleva a cabo mediante un asiento de cancelación propiamente dicho, sino a través de una nota marginal. Es una nota que tiene la misma función que un asiento de cancelación, y que equivale al mismo.

La jurisprudencia registral es más dispar a la hora de manifestarse en cuanto a la forma adecuada para practicar la cancelación debida a la consolidación en el Registro de la Propiedad.

En una primera etapa, las Resoluciones de la DGRN, basándose únicamente en el artículo 79.3 LH, se preocupan más por que quede sin efecto el derecho extinguido por la confusión que por cómo llevar a cabo la cancelación. En este sentido, la Resolución de 19 de enero de 1914 dice: «que en caso de adjudicación al acreedor de la finca hipotecada, se extingue la hipoteca por ministerio de la ley, y puede hacerse constar en el Registro tal extinción sin necesidad de otorgar escritura cancelatoria ni de extender inscripción especial de cancelación». Igualmente, se practican cancelaciones mediante la misma inscripción de adquisición de derechos que produce la consolidación (v.gr., Resoluciones de 4 de octubre de 1869, 31 de marzo de 1879, 19 de enero de 1974), otras mediante nota marginal de referencia (Resolución de 28 de mayo de 1889), y otras con un asiento específico de cancelación.

Tras la entrada en vigor del artículo 190 RH, se unifican los criterios sobre la forma adecuada para plasmar una cancelación por confusión de derechos: la cancelación debe constar de forma expresa en la nueva inscripción de adquisición que origina la confusión y se practicará una nota al margen de la misma, expresiva de tal cancelación. Por otro lado, a partir del nuevo Reglamento Hipotecario, se exige, también, la necesidad de la rogación por parte del interesado en la cancelación por confusión. Esta exigencia de solicitud por parte del interesado se empezó a notar antes de la entrada en vigor del RH de 1947, y lo confirma plenamente la Resolución de 19 de noviembre de 1947: en la que, aunque no se requiere documento expreso para la cancelación, sí

(6) Cfr. DE LA RICA Y ARENAL, R., «Libro homenaje a don Ramón de la Rica y Arevalo», *ob. cit.*, pág. 351.

que insiste en la necesidad de la solicitud del interesado, que no contradice el carácter automático de la cancelación (7).

En resumen, la consolidación de derechos produce una extinción automática de los mismos, *ope legis*; y por lo tanto, si estuvieran inscritos, esa extinción debe tener un reflejo registral consecuente, es decir, una cancelación también automática, aunque nada obste a que sea solicitada de parte. Esta peculiar cancelación no requiere un asiento de cancelación propiamente dicho, sino que se lleva a cabo a través de una nota marginal. Todo ello es consecuencia de la peculiaridad del presupuesto: la extinción automática de los derechos por la Ley, que exige menos formalidades, que la cancelación negocial con el consentimiento del titular.

RESUMEN

CONSOLIDACIÓN CANCELACIÓN

En estas líneas se estudia la consolidación de derechos inscritos como causa de cancelación registral. En concreto, se analiza la consolidación de derechos como causa de extinción de los derechos reales, y por lo tanto como presupuesto de cancelación registral. Se aborda el problema de si dicha cancelación es un supuesto de cancelación automática del artículo 82.2 LH, y si esto es compatible con la solicitud a instancia de parte de la misma. Por último se examina la forma adecuada en que debe practicarse dicha cancelación y cuál es el asiento que corresponde practicar para reflejarla.

ABSTRACT

CONSOLIDATION CANCELLATION

This paper is a study of the consolidation of registered rights as a cause of cancellation of registration. Specifically, it analyses the consolidation of rights as the cause of the annulment of real rights and therefore as grounds for cancellation of registration. The paper addresses the problem of whether such cancellation is a case of automatic cancellation under article 82.2 of the Mortgage Act and whether this is compatible with the request filed by an interested party. Lastly, the paper examines the correct way of performing such a cancellation and the proper sort of entry to be made to reflect the cancellation.

(7) Véase la Resolución de 19 de noviembre de 1947, que establece que al reunirse en la misma persona los conceptos de acreedor y de dueño de las fincas gravadas con hipoteca, ésta debe cancelarse en el Registro, puesto que se ha extinguido por confusión. Para llevar a cabo tal cancelación por confusión, aunque sea automática, debe solicitarse la misma al Registrador, ya que «considerando que con la petición de cancelación no se desconocen ni se niegan los efectos civiles extintivos de la confusión de derechos, sino que, en concordancia con el principio de rogación, se requiere una manifestación de voluntad que ponga en marcha el mecanismo registral, del mismo modo que para los casos de cancelación por extinción de derechos inscritos determinaba el artículo 149 del precedente Reglamento Hipotecario y preceptúa el 173 del vigente, desarrollando el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, en el cual se detallan los casos en que la cancelación total de inscripciones o anotaciones preventivas podrá pedirse o deberá ordenarse».