

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL ORDENAMIENTO CHILENO



Claudia BAHAMONDES OYARZÚN¹

INTRODUCCIÓN²

¿Es posible que el titular del derecho de dominio sobre un inmueble renuncie a él en Chile y se produzcan los efectos que busca? Si bien podría pensarse que esta pregunta tiene una respuesta sencilla gracias a la regla contenida en el artículo 12 del *Código Civil*, las peculiaridades del sistema dominical chileno sobre bienes raíces pueden generar más de una controversia. En efecto, la presencia de un registro conservatorio y la necesaria inscripción en él para que produzcan efectos las transferencias y mutaciones del dominio y demás derechos reales, complejizan este panorama. Sumado a ello, algunas normas propiamente civiles remiten a la indispensable consulta del derecho administrativo para terminar de dilucidar este interrogante.

Las siguientes líneas tienen como propósito determinar que no sería posible simplemente renunciar al derecho de dominio sobre inmuebles en Chile. Y dado que debe incluirse la revisión de reglas civiles, registrales y administrativas, es que se intentará avanzar en una respuesta más completa y diversa, que analice la situación desde el derecho inmobiliario en sí, como una parcela con una regulación característica propia, que, en ocasiones, escapa a las meras reglas generales aplicables al derecho de bienes.

I. EL ANÁLISIS DEL PROBLEMA DESDE LA PERSPECTIVA CIVIL

Uno de los principios básicos que rige el derecho civil patrimonial y, en general, el resto del ordenamiento chileno, es el de la autonomía privada. De acuerdo con él, las personas tienen la capacidad de crear diversas realidades jurídicas que les registrarán y obligarán, sin la necesidad de que intervenga una entidad estatal o algún poder público para ello³.

¹ Profesora de Derecho Civil de la Universidad Diego Portales. Investigadora de la Fundación Fernando Fueyo Laneri. Av. República N° 112, Santiago. Correo electrónico claudia.bahamondes@udp.cl

La autora agradece los comentarios que hicieron el profesor Jaime Alcalde a la ponencia que dio origen a este artículo.

² Este trabajo fue publicado en: BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”, en Fabián Elorriaga de Bonis (ed.). *Estudios de Derecho Civil XV*. Santiago: Thomson Reuters, pp. 237-254.

³ DOMÍNGUEZ (2012), pp. 35, 36; CORRAL (2018), p. 495.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

Ya sea que se le denomine como autonomía privada o de la voluntad —expresión que ha sido criticada desde hace varios años⁴— se trata de una característica reconocida por el derecho y que deriva de la libertad inherente al ser humano⁵.

Una de las manifestaciones de esta autonomía es la de la renuncia a los derechos. En efecto, el propio *Código Civil* reconoce esta posibilidad en su artículo 12 al indicar que “Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”. Ahora bien, más allá del tenor literal de la norma, cabe preguntarse si es posible renunciar a toda clase de derechos. Por cierto, existen parcelas del ordenamiento que regulan instituciones protectoras con una consiguiente imposibilidad de desprenderse de ciertas prerrogativas. Así ocurre con el derecho de familia, el derecho del trabajo, el derecho de consumo⁶ o, incluso, algunas normas en contratos civiles, como el arrendamiento de predios urbanos.

Sin embargo, la regla general es que la renuncia sea procedente⁷, por lo que cabe preguntarse si es posible desprenderse de uno de los derechos que contiene una importante dosis de individualismo en su regulación. En este sentido, la renuncia al derecho de propiedad abre la puerta al estudio de las derelicciones o el abandono en el derecho civil chileno, con énfasis en las particularidades que presentaría si recayera sobre un inmueble⁸.

Tal como se ha advertido, se trata de una temática que, aunque cada vez toma mayor relevancia, no ha concitado gran atención por parte de la doctrina nacional. Fuera de los aportes hechos por algunos profesores que han tratado el régimen general de los derechos reales⁹ o el estatuto de las derelicciones¹⁰, no se ha generado un debate más profundo en la dogmática chilena¹¹.

En este sentido, se ha señalado que la posibilidad de renunciar completamente al dominio de un inmueble, aunque prevé cuestionamientos, sería posible. Los argumentos que se indican para apoyar esta postura son diversos. Primeramente, se destaca que no existe prohibición legal para desistir de este dominio, el que, al ser disponible para su titular, puede también ser suprimido de su patrimonio

⁴ En efecto, la crítica en Chile se ha sustentado en la experiencia de la civilística francesa. Dado que del estudio de una serie de antecedentes históricos se ha demostrado que en el *Code Civil* no se enraizaron los principios de la corriente voluntarista, se ha podido comprobar que ésta sólo pudo presentarse en la dogmática gala recién a partir de fines del siglo XIX, como consecuencia de una equívoca interpretación de las teorías kantianas. Dos de las reconstrucciones de referencia más relevantes a este respecto pueden encontrarse en GOUNOT (1912), *passim* y RANOUIL (1980), *passim*. Del mismo modo, la crítica se ha replicado en Chile, sobre todo al analizar al *Code* como una de las fuentes directas que utilizó Bello al redactar el *Código Civil*. GUZMÁN (1992), pp. 211-261; PIZARRO (2004), pp. 225-237; BARROS (2009), pp. 297-300.

⁵ DOMÍNGUEZ (2012), p. 36; LÓPEZ y ELORRIAGA (2017), pp. 251, 252; CORRAL (2018), pp. 495, 496.

⁶ CORRAL (2018), pp. 497-500.

⁷ Por cierto, como se ha aclarado, aquí se hace alusión a la renuncia de un derecho, es decir, al auto despojo del mismo del patrimonio de una persona y no a su mero no ejercicio. CORRAL (2018), pp. 104-106.

⁸ En efecto, la posibilidad de que se produzca la derelicción de bienes muebles es indiscutida en el sistema nacional. La reglamentación de diversas hipótesis de abandono y el establecimiento de reglas sobre la ocupación se han hecho cargo del problema. Así lo ha demostrado MENDOZA (2018), pp. 145-152. También en este sentido, ATRIA (2017), pp. 870-906.

⁹ PEÑAILILLO (2019), pp. 483-492; CORRAL (2020), pp. 147-149.

¹⁰ MENDOZA (2018), pp. 145-163; ATRIA (2017), pp. 870-906.

¹¹ Con todo, cabe destacar el profundo estudio general que se ha hecho en antiguas tesis de licenciatura. Por ejemplo, véase MARTÍNEZ (1940), pp. 100-139.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

en virtud del artículo 12 del Código Civil, en tanto no existan intereses de terceros involucrados, en virtud del principio de autonomía privada¹².

Por su parte, a pesar de que este acto abdicativo debiese revestir una formalidad particular por recaer sobre un bien raíz, es decir, tendría que constar en una escritura pública, dicho instrumento *debería* ser inscrito por el respectivo conservador en virtud del artículo 52 N° 3 del *Reglamento del Registro Conservatorio*, generando, con ello, la cancelación de la inscripción a nombre del renunciante. Esto no se opondría al artículo 728 del *Código Civil*, que determina las formas en que cesa la posesión inscrita, norma respecto de la cual no sólo se ha discutido su carácter taxativo, sino que también se ha indicado que únicamente refiere a la posesión, mas no a la forma de extinguir el dominio¹³. Como consecuencia de lo anterior, el predio renunciado ya no tendría dueño y por lo tanto sería, ahora, un bien del Estado que adquiriría por el solo ministerio de la ley sobre la base del artículo 590 del *Código Civil*¹⁴.

Aunque el planteamiento parece correcto desde el punto de vista netamente civil, es necesario complementarlo con la realidad registral y la legislación administrativa aplicable en la materia, puesto que las consecuencias prácticas y jurídicas difieren de esta solución una vez que se les tiene en vista.

II. LA RENUNCIA EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 12 DEL *CÓDIGO CIVIL*

La situación planteada, es decir, que un titular de dominio inscrito cuyo derecho se encuentre consolidado renuncie a la inscripción registral, genera dudas en cuanto a ciertas consecuencias que eventualmente podrían afectar a terceros, lo que transgrediría el contenido del artículo 12 del *Código Civil*.

Esta hipótesis supone, como premisa, que no se haya planteado una acción reivindicatoria u otra de nulidad o inoponibilidad que pudiera ser el origen de una dimisión voluntaria en favor de la contraparte. Se trataría, en cambio, de casos en que probablemente el inmueble ya no represente beneficios para su titular y, por el contrario, le esté reportando gastos¹⁵. Por ejemplo, con este acto, el renunciante podría buscar deshacerse de él para evitar el pago del impuesto territorial, el derecho de aseo o la renta presunta si es un predio agrícola (artículo 34 de la Ley de Impuesto a la Renta). Pero también puede tratarse de un deudor que quisiera soslayar la persecución de sus acreedores o, incluso, algún tipo de ejecución civil ya iniciada en tribunales. Si así fuera, se transgrediría un requisito esencial de la renuncia de derechos, cual es, que sólo se vincule el interés individual y no el colectivo o, al menos, el de un tercero¹⁶.

Si el objetivo fuese el primero, es decir, sortear el pago de deudas fiscales, existen controles que impedirían la consolidación de este acto. Dado que la renuncia debería constar en una escritura pública, el notario podría solicitar, al momento de extenderla, un certificado emitido por la Tesorería General de la República que acredite que el inmueble no tiene obligaciones insolutas con el Estado. Y esto mismo debiera ser exhibido al momento de inscribir, amparándose en el artículo 74 del *Código Tributario*, que establece que el conservador no podrá realizar inscripciones sin haber corroborado el pago de

¹² MENDOZA (2018), pp. 152, 153; PEÑAILILLO (2019), p. 484; CORRAL (2020), p. 147.

¹³ MENDOZA (2018), pp. 153, 154; PEÑAILILLO (2019), pp. 486, 487; CORRAL (2020), p. 148.

¹⁴ MENDOZA (2018), p. 152; PEÑAILILLO (2019), p. 485; CORRAL (2020), p. 148.

¹⁵ MENDOZA (2018), p. 153.

¹⁶ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (1990), p. 341.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

todos los impuestos fiscales que se devenguen, de acuerdo con los diversos actos jurídicos que se realicen sobre el inmueble.

Pero, si se trata de vulnerar derechos de acreedores o ejecutantes ¿de qué manera puede un notario acreditar que no se compromete el interés ajeno? Y el conservador ¿podría rehusar una inscripción señalando que no se ha acreditado por el usuario que no existen derechos de terceros involucrados? Materialmente, no existen mecanismos legales para hacerlo. Ninguno de estos oficios tiene facultades para reclamar del solicitante que pruebe la falta de obligaciones pendientes con otros particulares. En el caso del conservador, además, las posibilidades de rechazo de inscripciones previstas en el artículo 13 del *Reglamento* responden a problemas que presente el título¹⁷, pero no a la causa del mismo, lo que implicaría una indagación mayor sobre las motivaciones que ha tenido el renunciante para proceder a este acto. Tampoco tendrían facultades para investigar si es que se ha generado un caso de responsabilidad extracontractual fundando en daños provocados a terceros por una obra ruinosa, en virtud del artículo 2323¹⁸, o por cosas que caen o se arrojan de la parte alta de un edificio, según el artículo 2328¹⁹.

En todas estas hipótesis no se daría cabal cumplimiento a los requisitos que establece el artículo 12 para que se permita la renuncia a los derechos²⁰ y, de procederse a ella, se hace imposible que la infracción a la norma sea acreditada con anterioridad a la concreción de dicho acto.

III. EL EFECTO REGISTRAL DE LA RENUNCIA

Por su parte, otro argumento para permitir la renuncia sería que convertiría al inmueble en una *res derelictae* que, por tanto, pasaría a pertenecer de pleno derecho al Estado por mandato del artículo 590²¹. Con todo, esta interpretación no se condice con el efecto que se produce en el registro y que es el que normalmente ocurre con las fincas que ya han ingresado al sistema conservatorio. Aunque pueda discutirse la taxatividad del artículo 728 en la enumeración de los supuestos que hacen cesar la posesión inscrita y aun cuando se le intenta deslindar de aquellos en que se extinguiría el dominio, lo cierto es que incluso los partidarios de la renuncia sobre bienes raíces han subrayado que esta debería inscribirse en el registro respectivo²².

Sin embargo, cabe hacer dos observaciones a este respecto. Primeramente, como ha demostrado Alcalde²³, para el artículo 728 la posesión se conserva mientras subsista la inscripción, al menos, desde que en el Proyecto Inédito ambas se vincularon al sentarse las bases del actual artículo 686, entendida como un traspaso ficticio del control y tenencia material de la finca. De esta forma, los

¹⁷ BARRIENTOS (2016b).

¹⁸ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), p. 67.

¹⁹ Que, incluso, se ha considerado como un régimen de responsabilidad objetiva respecto de los habitantes de la parte alta del edificio involucrados en un ilícito civil de esta naturaleza. Para una exposición detallada acerca de esta postura a partir de un análisis histórico y sistemático, véase BARRÍA (2011), pp. 521-541.

²⁰ BARRIENTOS (2016a), pp. 115-120.

²¹ MENDOZA (2018), p. 152; PEÑAILILLO (2019), p. 485; CORRAL (2020), p. 148.

²² MENDOZA (2018), pp. 153, 154; PEÑAILILLO (2019), pp. 486, 487; CORRAL (2020), p. 148.

²³ ALCALDE (2019), pp. 48, 49; ALCALDE (2020), p. 903.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

artículos 724 y 728 también establecieron las formas de terminar con la posesión inscrita²⁴ y no es por otra vía sino que por medio de la cancelación²⁵.

En segundo lugar, en concordancia con lo señalado, se produce un efecto específico. Como se indicó, además de la inscripción de la renuncia²⁶, debiese practicarse una subinscripción que genere la referida cancelación a nombre del renunciante (artículo 91 del *Reglamento*), para que pueda salir del registro como titular. Esta es la única manera en que, al estudiar la cadena registral del inmueble, pueda seguirse la historia del bien en un sistema con folio personal²⁷. También es la mejor forma de cumplir con el principio de tracto sucesivo registral²⁸.

Pero, una vez efectuadas las cancelaciones, estas, o bien, dan vigencia al título posterior –si se trata de la transferencia del dominio o de la resolución judicial de un conflicto– o, bien, recobran el vigor de la anterior, cuando por voluntad de las partes así se requiere²⁹. Este es el sentido del artículo 728: asegurar el tracto sucesivo, impidiendo que una inscripción quede sin efecto sin que surja otra ulterior o renazca una previa.

En consecuencia, si se estima que procede la cancelación por la renuncia ¿quién quedaría como titular inscrito? El problema en la situación que se examina es que no hay un tercero que reclame mejor derecho, ni tampoco hay un nuevo adquirente. Y si se asimila la situación a aquella prevista en el artículo 728 en que operaría por voluntad de la (s) parte (s), el único escenario posible es que se reanude la inscripción del antiguo enajenante. En efecto, una vez cancelado el registro del titular actual y revisada nuevamente la historia del bien, la inscripción que aparecería como vigente es la de quien había transferido anteriormente. El problema es que se trataría de una suerte de adquisición de propiedad no consentida –sin duda inadmisible– ya que el enajenante tuvo, en su oportunidad, facultad e intención de transferir el bien, pero no tiene ya la intención de adquirirlo nuevamente.

Este es el efecto natural que se produce con el principio de tracto sucesivo en un régimen como el chileno³⁰, en que el registro es ineludible para que las actuaciones sobre inmuebles produzcan efectos³¹. Cabe recordar que la publicidad, oponibilidad y consecuente seguridad que entregaría la presencia del conservador³², justifica el ingreso de la propiedad raíz al sistema³³ y las mínimas posibilidades de salir de él.

Y aunque se argumenta que el artículo 52 N° 3 del *Reglamento* establecería la obligatoriedad de inscribir “La renuncia de cualquiera de los *derechos* enumerados anteriormente” (énfasis añadido), la norma bien puede estar refiriéndose sólo al N° 2, que genuinamente contempla la constitución de ciertos *derechos*, entre los cuales no menciona al dominio. De esta manera, no se produciría una remisión necesaria también al N° 1, que reglamenta la inscripción de *títulos*, y que permitiría renunciar a los

²⁴ *Ídem*.

²⁵ La cancelación de una posesión inscrita se produce por la voluntad de las partes, por una nueva inscripción en que se produce la transferencia del dominio o por decreto judicial.

²⁶ PEÑAILILLO (2019), p. 808.

²⁷ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), p. 269; PEÑAILILLO (2019), pp. 843-847.

²⁸ MOHOR (2014), pp. 54, 55; ASTUDILLO (2019), pp. 291, 292, 293-295; PEÑAILILLO (2019), pp. 783, 784.

²⁹ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), pp. 429, 430; TOPASIO (2017), pp. 67-69.

³⁰ FLORES y PEÑA (2014); ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), pp. 267, 268.

³¹ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), pp. 415, 416; TOPASIO (2017), pp. 11-20.

³² ZÁRATE (2018), pp. 320-322.

³³ FLORES y PEÑA, (2014).

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

traslaticios de dominio, demás derechos reales o –una situación a lo menos curiosa– a la sentencia judicial que declara la prescripción adquisitiva³⁴.

Ya con la duda acerca de qué ocurre registralmente con la finca a la cual se está renunciando, surge otro interrogante que se enlaza con este tópico. La simple abdicación, ¿transforma efectivamente al predio en una *res derelictae* que hace que el Estado la adquiera de pleno derecho en virtud del artículo 590?

IV. EL DL N° 1939 Y LAS FORMAS DE ADQUIRIR UN INMUEBLE POR EL ESTADO

Finalmente resta evaluar si es efectiva la afirmación de que el Estado adquiriría, por el solo ministerio de la ley, la propiedad sobre un predio de un particular que se ha renunciado. La respuesta, al menos desde el punto de vista registral, tendría que ser negativa, pues el efecto natural de la cancelación es que cobra vigencia la inscripción anterior. Empero, aun sin considerar esta consecuencia, cabe preguntarse si se podría adquirir el dominio por esta vía en virtud del DL N° 1939 de 1977, que regula las normas sobre adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado³⁵.

El artículo 26 de este decreto indica que su reglamentación es especial frente al derecho común, pudiendo entonces considerarse aplicables, en forma supletoria, a aquellas normas que, al respecto, se prevén en el *Código Civil*³⁶. De este modo, el artículo 27 y siguientes contemplarían una reserva legal, pues regulan ciertas “causales de adquisición del derecho privado”³⁷, considerando únicamente a la accesión, la tradición –materializada en la compraventa, permuta y donación–, la expropiación y la sucesión por causa de muerte³⁸. Aunque puede considerarse que existen otras formas de ingreso de bienes al patrimonio estatal (como la requisición, la nacionalización, la multa, el comiso, las rentas del Estado o el empréstito público), se trataría de casos que se radicarían en el derecho público³⁹.

Al igual como ocurre con la reserva legal respecto de los modos de adquirir el dominio del derecho común, establecida en los artículos 19 N° 24 de la *Constitución* y 588 del *Código Civil*, en el caso de la administración del Estado no es posible crear nuevos modos sin una ley que los instituya⁴⁰. Únicamente podrá recurrirse a aquello que esté establecido por el legislador y a las facultades expresas que, para estos efectos, se le han otorgado al Ministerio de Bienes Nacionales, encargado de administrar los bienes del Estado⁴¹.

³⁴ “Art. 52. Deberán inscribirse en el Registro Conservatorio: // 1°. Los títulos translaticios de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos. [...] // 2°. La constitución de los fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces; la del usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la constitución, división, reducción y redención del censo; la constitución de censo vitalicio, y la constitución de la hipoteca. [...] // 3°. La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente [...]”.

³⁵ Para un examen sobre la distinción entre bienes fiscales y bienes públicos, sus fuentes y desarrollo, CORDERO (2019), pp. 89-110.

³⁶ En este mismo sentido, CARRASCO (2019), pp. 39, 40.

³⁷ CELIS (2018), pp. 62-64.

³⁸ Como bien se ha apuntado, debe aclararse que, aunque el DL N° 1939 reglamenta la compraventa, la permuta y la donación, no se trata propiamente de modos de adquirir. CARRASCO (2019), p. 50.

³⁹ CELIS (2018), pp. 64-140. En contra de esta clasificación que distingue causales de adquisición de derecho privado y público CARRASCO (2019), pp. 50, 51.

⁴⁰ CARRASCO (2019), p. 49.

⁴¹ CARRASCO (2019), pp. 43-48.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

Y de acuerdo con lo que se dispone en los artículos 27 y siguientes del DL N° 1939, la simple renuncia no está regulada. Lo más cercano podría ser la tradición⁴²; pero, en este caso, ella se concreta sólo a través de la compraventa, la permuta y la donación, es decir, mediante contratos que, por su naturaleza, necesitan de dos voluntades para que se forme el consentimiento.

En consecuencia, la posición que se defiende en este trabajo es que no se contempla en este decreto fórmula alguna que permita suponer que bienes inmuebles que ya han ingresado al sistema registral, puedan ser adquiridos de pleno derecho por el Estado si sus titulares renuncian a estos. Lo que se propone es que el artículo 590 sólo puede ser utilizado en aquellos casos en que las tierras no han sido inmatriculadas y que, tal como la norma indica, “carecen de otro dueño”, no porque ellas hayan sido abandonadas, sino porque nunca fueron registradas⁴³.

Esta conclusión puede extraerse del propio decreto ley, que en su artículo 11 señala:

“Los bienes raíces que pertenezcan al Estado conforme a lo dispuesto en el artículo 590 del Código Civil, podrán ser administrados y transferidos en conformidad a la ley. Estos bienes serán inscritos en el respectivo registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces”.

Es decir, la norma reconoce expresamente que aquellos bienes que son del Estado en virtud del artículo 590 y que serán administrados por él, deben ser inscritos. Pero no sólo eso, además ordena seguir el procedimiento de primera inscripción del reglamento conservatorio, pues el citado artículo 58 considera que estos trámites están previstos para “inscribir la transferencia por donación o contrato entre vivos de *una finca que no ha sido antes inscrita*” (énfasis añadido). El contenido de este precepto, es una réplica del artículo 693 del Código Civil⁴⁴.

Ahora bien, si se analizan los supuestos por los que ingresan los bienes al patrimonio del Estado de acuerdo con el Decreto Ley, claramente, el caso que se examina no es el de la expropiación ni el de la sucesión por causa de muerte, aunque una situación de esta última naturaleza podría generarse si el único o todos los herederos de un bien raíz repudian su herencia. No obstante, esta decisión constituye un derecho reconocido a quien es sucesor y que, al inscribirse, cancela cualquier registro a su nombre (art. 6° Ley N° 19.903), dejando vigente la inscripción del causante. A partir de este efecto, es que podrían iniciarse los trámites de la herencia vacante y, dado que el fisco se encuentra en el último orden abintestato (art. 995 *Código Civil*), adquiriría la propiedad por este modo⁴⁵.

⁴² Con todo, la tradición es necesariamente bilateral (artículo 670 del *Código Civil* y 78 del *Reglamento del Registro Conservatorio*).

⁴³ Una vez establecido el sistema inmobiliario en Chile, la obligatoriedad de registrar los actos celebrados sobre bienes raíces para que estos tengan efecto deja sólo dos posibilidades: o el inmueble no está inscrito, caso en el cual, es propiedad del Estado o, bien, tiene otro titular inscrito. De este modo, el artículo 590 es una regla de cierre que impide que en el territorio nacional existan inmuebles que no pertenezcan a nadie. CLARO SOLAR (2013), pp. 459, 460; ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), p. 417; ATRIA (2017), pp. 893, 894; TOPASIO (2017), pp. 51, 52; MENDOZA (2018), p. 152; PEÑAILILLO (2019), pp. 256, 257, 604; CORRAL (2020), p. 262. La conclusión anterior no sólo puede corroborarse con una revisión histórica de los preceptos civiles y reglamentarios que norman el derecho registral chileno, sino que también gracias a un análisis sistemático de los mismos. ALCALDE (2019), pp. 36-51.

⁴⁴ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), pp. 262-264.

⁴⁵ Una síntesis de este modo de adquirir para el Estado y la tramitación de la herencia vacante en CARRASCO (2019), pp. 79-84. Desde el punto de vista del derecho sucesorio, puede consultarse la obra de ELORRIAGA (2015).

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

Tampoco se trata de la accesión, ya que el supuesto del artículo 27 del decreto es específico al estipular que se incorporan al dominio estatal los terrenos que dejen de estar cubiertos por mar, ríos o lagos, como consecuencia de obras ejecutadas con fondos fiscales. Por supuesto, tampoco se trata de ninguna de las otras hipótesis de accesión de los artículos 643 y siguientes del *Código Civil*.

Por cuanto se trata simplemente de una renuncia sin otro acto jurídico paralelo o ulterior que la acompañe, no podría calificarse como compraventa, permuta o donación. En este sentido, no se daría cumplimiento a los artículos 29 a 40 de la norma administrativa, que reglamentan procedimientos especiales para llevar a cabo este tipo de contratos, ni tampoco a las normas civiles generales sobre la materia.

Por su parte, aun recurriendo al derecho común de manera supletoria, no podría contemplarse un pretendido supuesto de ocupación, ya que el inmueble, teóricamente, siempre tendría dueño. Incluso, se consideraría inmediatamente estatal si se razonara que la administración lo adquiere de pleno derecho una vez que se ha procedido al acto abdicativo por el particular⁴⁶.

Por último, aunque se entendiera que podría verificarse el modo ley, se producen dos inconvenientes que, materialmente, harían imposible una operativa con efectividad. En primer lugar, el Ministerio de Bienes Nacionales únicamente está facultado para adquirir bienes para el Estado cuando el modo está contemplado en una norma legal. Es decir, en este caso, sus facultades quedan limitadas a la reserva de ley que se indicó más arriba. Por lo tanto, sólo se le permite adquirir –desde el punto de vista del derecho privado– por medio de la accesión, la tradición (a través de la compraventa, la permuta y la donación), la expropiación o la sucesión por causa de muerte. No debe olvidarse que, por tratarse de una entidad pública, sólo puede actuar en la medida en que el legislador lo haya facultado para ello, de modo que no podría utilizar prerrogativas que no están dentro de su competencia⁴⁷ para hacerse titular de fincas cuyo dominio ha sido renunciado por un privado.

Y, en segundo término, el Ministerio no tendría forma de enterarse de una situación de renuncia para proceder al apoderamiento del bien. Al no existir un proceso que obligue a notificar el acto abdicativo al servicio público y dado que el registro se sigue llevando mediante folio personal, es que la situación, en los hechos, se haría imposible de concretar, pues no hay manera de que, sin comunicación por parte del renunciante, el Estado pueda incluir un nuevo bien a su catastro⁴⁸ ni al conservador, oficio que se rige por el principio de rogación⁴⁹.

La única forma en que esta situación podría verificarse, implicaría una notificación del renunciante al Estado, lo cual terminaría por parecerse a una donación. Entonces ¿por qué no recurrir directamente a este mecanismo? El artículo 37 del Decreto Ley N° 1939, prescribe que es posible para los particulares realizar esta donación, estando, además, exenta del pago de toda clase de impuestos y liberada del trámite de la insinuación.

Así, el inmueble ingresaría al patrimonio estatal por una vía legal establecida, protegiendo, de paso, el interés de terceros, por cuanto el inciso final de esta norma contempla la necesidad de estudiar

⁴⁶ CLARO SOLAR (2013), pp. 459, 460; ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), p. 417; ATRIA (2017), pp. 893, 894; TOPASIO (2017), pp. 51, 52; MENDOZA (2018), p. 152; PEÑAILILLO (2019), p. 485.

⁴⁷ CELIS (2018), pp. 57-63.

⁴⁸ CELIS (2018), p. 59.

⁴⁹ FLORES y PEÑA (2014); ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (2016), p. 269.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

y calificar los títulos por parte de la Dirección. Finalmente, el artículo 40 posibilita, incluso, la regularización o saneamiento del bien, si es que el Ministerio estimare que los títulos o antecedentes registrales presentados por el donante no estuvieren suficientemente completos, lo que ampara, no sólo el catastro fiscal, sino que también la integridad del registro conservatorio. En este sentido, se siguen manteniendo los mismos procedimientos registrales, desde la necesidad de una escritura pública en que conste la donación, hasta la inscripción en favor del Estado y la consiguiente subinscripción de cancelación a nombre del particular.

Es ésta la única forma posible en que el titular inscrito de un inmueble puede desprenderse de su dominio y traspasarlo al Estado sin mayores gastos u obligaciones. Que el simple abandono produzca una adquisición de pleno derecho para el Estado no es una hipótesis plausible en el sistema chileno. De hecho, si un bien raíz se abandona porque, por ejemplo, irroga múltiples gastos para su dueño por concepto de pago de impuesto territorial, se generaría una deuda que obligaría al Estado a realizar un remate para pagar la deuda fiscal con su producido. En ese caso, será un tercero quien obtendría el bien a través de la adjudicación en el remate y, aunque el acta es válida como escritura pública, igualmente se deberá suscribir e inscribir una de compraventa⁵⁰, cancelando la titularidad anterior con una subinscripción.

En suma, las peculiaridades del estatuto inmobiliario chileno impiden seguir una experiencia comparada como aquellas en las que se permita la renuncia y adquisición automática por parte del Estado. Normalmente esto ocurrirá en países donde sólo existe un registro de títulos sobre bienes raíces⁵¹ o donde la inscripción no es necesaria para que los actos sobre ellos produzcan efectos jurídicos⁵². Con todo, tratándose de ordenamientos similares al nacional, en que se registran derechos y en que impera –en buena parte parte– el principio de legalidad, el procedimiento para que esto ocurra necesariamente debe estar reglamentado en la ley⁵³.

Como es posible observar, las peculiaridades del sistema registral previsto por Andrés Bello y José Alejo Valenzuela⁵⁴ cierran las posibilidades de que un inmueble que ya ha ingresado a él deje de tener un propietario o poseedor registrado por simple abandono. Su historial, ahora, quedará necesariamente encadenado a algún titular –pudiendo ser el Estado– a través de sucesivos actos, que

⁵⁰ Artículos 495 a 497 del Código de Procedimiento Civil.

⁵¹ Como ocurre en los sistemas de seguros de títulos. Este sistema es sólo de registro -no obligatorio- de documentos, cuya entrega previa entre las partes genera la transferencia de los derechos reales. Por lo mismo y al no haber tracto, sólo apunta y ordena la información, pero no otorga garantías de titularidades, derechos o situaciones jurídicas que recaigan sobre inmuebles. Dado que el sistema no se basta a sí mismo para proveer la necesaria certeza en los derechos inmobiliarios, es que la contratación de un seguro se alza como una medida de resguardo coadyuvante y que se asume de manera prácticamente automática. Esto seguros, que deben ser costeados por los propios usuarios, serán los que proveerán la debida indemnización en caso de que se experimenten pérdidas económicas por la contratación con un título defectuoso. Por ejemplo, por incumplimiento de normas medioambientales, municipales o licencias, el carácter intransferible del título y otros defectos sustantivos, como la capacidad, nulidad o falsificación de firma y demás vicios del consentimiento. MARTÍNEZ ESCRIBANO (2009); VALERO FERNÁNDEZ-REYES (2011).

⁵² En el derecho continental se presentan casos, como el español, en que sólo algunos actos son de inscripción obligatoria, recayendo, casi únicamente, en las hipotecas. Por eso, su sistema registral se erige sobre la base de la Ley Hipotecaria.

⁵³ Así como ocurre en la legislación registral de Alemania o Austria. Un breve panorama de la experiencia comparada a este respecto en MENDOZA (2018), pp. 154-156 y PEÑAILILLO (2019), pp. 791-798.

⁵⁴ Recientemente, se ha expuesto un análisis de los intervinientes y las fuentes que dieron características propias al sistema chileno de adquisición y mutación de inmuebles. Al respecto, véase ZÁRATE (2019), pp. 148-209.

ARTÍCULO

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

se van plasmando en un registro público que ha permitido, hace más de 160 años, dar el mayor orden y coherencia posible al régimen inmobiliario nacional.

CONCLUSIONES

Las líneas precedentes han tenido por objeto dar una nueva mirada al problema de la derelicción de bienes inmuebles en Chile. Y de los antecedentes normativos revisados en materia civil, registral y administrativa, dos son las conclusiones a las cuales puede llegarse. La primera, es que, efectivamente, no es posible encontrar fincas que sean *res derelictae*, ya que, o bien, siempre habrá un titular inscrito porque el inmueble ingresó al sistema conservatorio o ese terreno pertenecerá al Estado, por mandato del artículo 590.

Sin embargo, en este segundo caso, es decir, si se estima que el inmueble es de propiedad estatal, debe hacerse la precisión de que la regla sólo es aplicable a los bienes raíces no inmatriculados porque no han sido objeto de inscripción conservatoria alguna. Esta segunda conclusión puede constatarse a partir de la pretendida renuncia al derecho de propiedad sobre un inmueble en Chile. La respuesta que se propone es que motivaciones civiles, registrales y administrativas, impiden que este acto se lleve a cabo, sin generar trastornos severos en el régimen conservatorio y por lo tanto, en la historia de la propiedad raíz.

En este sentido, no es posible que una propiedad que ha tenido un titular inscrito simplemente sea renunciada y, como consecuencia, sea el Estado la entidad que la adquiera de pleno derecho. Primeramente, porque no habría certeza de que, desde el punto de vista del artículo 12 del *Código Civil*, se mantengan indemnes los derechos de terceros. Al no existir mecanismos de control de esta situación, la renuncia no debiese producir los efectos que busca.

En segundo lugar, se infringiría el principio de tracto sucesivo registral, en virtud del cual, la cadena de actos realizados sobre una finca se vería interrumpido o, peor aún, alterado, generando titularidades inexactas a la hora de determinar propietarios actuales, realizar negocios inmobiliarios sobre la base de estudios de títulos fidedignos o incluso, proceder correctamente al cobro los impuestos y cargas que recaen sobre el bien.

En tercer término, tampoco es posible para la administración del Estado adquirir, por el solo ministerio de la ley, el dominio del bien raíz al que se ha renunciado. El DL N° 1939 que regula la adquisición, administración y venta de los bienes del Estado, sólo contempla ciertas formas de ingreso de bienes al patrimonio fiscal, entre los cuales no se encuentra el simple abandono de un particular.

Finalmente, el Ministerio de Bienes Nacionales no está facultado ni tampoco tiene la posibilidad material para asumir, mediante algún tipo de procedimiento, la titularidad de pleno derecho en caso de simple renuncia de un inmueble, incluso, si ésta se hubiese reducido a escritura pública e inscrito en el registro del Conservador de Bienes Raíces.

En consecuencia, situaciones como éstas hacen pensar en que el tradicional tratamiento de los derechos reales debiera distinguir el aspecto mobiliario del inmobiliario, por cuanto este último obedece a principios específicos y reglas especiales que sólo tienen cabida respecto del sistema privativo que el legislador nacional ha dado a esta clase de propiedad.

BIBLIOGRAFÍA

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

ALCALDE SILVA, Jaime (2019). “Notas para una relectura del sistema de la propiedad raíz en el Derecho chileno”, en DOMÍNGUEZ HIDALGO, Carmen (edit.), *Estudios sobre propiedad y posesión. Perspectiva chilena y latinoamericana*. Santiago: Thomson Reuters.

ALCALDE SILVA, Jaime (2020). “Notas sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria”, en AA.VV. (dirs. y coords.), *Estudios de Derecho Privado en homenaje al profesor Daniel Peñailillo Arévalo*. Santiago: Thomson Reuters.

ALESSANDRI, Arturo, SOMARRIVA, Manuel y VODANOVIC, Antonio (reimp. 1990). *Tratado de derecho civil. Partes preliminar y general*, tomo I. Santiago: Ediar-Conosur.

ALESSANDRI, Arturo, SOMARRIVA, Manuel y VODANOVIC, Antonio (reimp. 2016). *Tratado de los derechos reales. Bienes*, tomo I. Santiago: Ediciones Jurídicas de Santiago.

ASTUDILLO PIZARRO, Mauricio (2019). “El registro de la propiedad como industria de transformación jurídica”, en DOMÍNGUEZ HIDALGO, Carmen (edit.), *Estudios sobre propiedad y posesión. Perspectiva chilena y latinoamericana*. Santiago: Thomson Reuters.

ATRIA LEMAITRE, Fernando (2017). “Sobre el título en la posesión, las cosas al parecer perdidas y la ocupación”, en SCHOPF OLEA, Adrián y MARÍN GONZÁLEZ, Juan Carlos (eds.), *Lo público y lo privado en el derecho. Estudios en homenaje al profesor Enrique Barros Bourie*. Santiago: Thomson Reuters-La Ley.

BARRÍA DÍAZ, Rodrigo (2011). “La responsabilidad objetiva del artículo 2328 del Código Civil”, en FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo, BARROS BOURIE, Enrique y TAPIA RODRÍGUEZ, Mauricio (coords.), *Estudios de Derecho Civil VI*. Santiago: Abeledo Perrot.

BARRIENTOS GRANDON, Javier (2016a). *El Código Civil. Su Jurisprudencia e Historia*. Tomo I. Santiago: Thomson Reuters-La Ley.

BARRIENTOS GRANDON, Javier (2016b). *Derecho Civil no codificado*. Santiago: Thomson Reuters-La Ley (versión *proviem*).

BARROS BOURIE, Enrique (2009). “El contrato y el hecho que causa daño como antecedente de la responsabilidad”, en PIZARRO WILSON, Carlos (coord.), *Estudios de derecho civil IV*. Santiago: Legal Publishing.

CARRASCO ASTUDILLO, Gonzalo (2019). *Adquisición, administración y venta de bienes fiscales. Análisis crítico del tráfico jurídico de los bienes de la Administración desde el Derecho Civil*. Santiago: Rubicón.

CELIS DAZINGER, Gabriel (2018). *Los bienes de la administración del Estado*. Santiago: Thomson Reuters-La Ley.

CLARO SOLAR, Luis (2013). *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado. De los bienes*, tomo VI. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

CORDERO QUINZACARA, Eduardo (2019). *Dominio público, bienes públicos y bienes nacionales. Bases para una reconstrucción de una teoría de los bienes públicos*. Valencia: Tirant lo Blanch.

CORRAL TALCIANI, Hernán (2018). *Curso de derecho civil. Parte general*. Santiago: Thomson Reuters.

CORRAL TALCIANI, Hernán (2020). *Curso de derecho civil. Bienes*. Santiago: Thomson Reuters.

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (2012). *Teoría general del negocio jurídico*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

ELORRIAGA DE BONIS, Fabián (2015). *Derecho sucesorio*. Santiago: Thomson Reuters (versión *proview*).

FLORES DURÁN, María Fernanda y PEÑA HENRÍQUEZ, Carlos (2014). *Sistema registral inmobiliario chileno*. Santiago: Thomson Reuters-La Ley (versión *proview*).

GOUNOT, Emmanuel (1912). *Le Principe de l'autonomie de la volonté en droit privé: contribution à l'étude critique de l'individualisme juridique*. Paris: Rousseau.

GUZMÁN BRITO, Alejandro (1992). “Contribución a la crítica del dogma de la voluntad como fuente de efectos jurídicos. La voluntad específica en los actos jurídicos de Derecho patrimonial privado”, en BARROS BOURIE, Enrique (coord.), *Contratos*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge y ELORRIAGA DE BONIS, Fabián (2017). *Los contratos. Parte general*. Santiago: Thomson Reuters.

MARTÍNEZ BUSTOS, Germán (1940). *Ensayo de una teoría general sobre la renuncia de los derechos. Legislación, doctrina, jurisprudencia*. Santiago: Samaniego.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia (2009). *La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos*, disponible en, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 85, N° 711, Madrid, disponible en https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCI%C3%93N_DE_LOS_DERECHOS_REAL_ES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_T%C3%8DTULOS Fecha de consulta: 4 de abril de 2020.

MENDOZA ALONSO, Pamela (2018). “La derelicción de bienes corporales en el Derecho civil chileno”, en BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia, ETCHEBERRY COURT, Leonor y PIZARRO WILSON, Carlos (eds.), *Estudios de Derecho Civil XIII*. Santiago: Thomson Reuters-La Ley.

MOHOR ALBORNOZ, Elías (2014). “Los principios del derecho registral en nuestro sistema”, en GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, Nelson y MOHOR ALBORNOZ, Elías (coords.), *Selección de temas registrales*. Santiago: Libromar.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2019). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

PIZARRO WILSON, Carlos (2004). “Notas críticas sobre el fundamento de la fuerza obligatoria del contrato. Fuentes e interpretación del artículo 1545 del *Código Civil chileno*”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. XXXI, N° 2. Santiago.

RANOUIL, Véronique (1980). *L'autonomie de la volonté: naissance et évolution d'un concept*. Paris: PUF.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Santiago: Editorial Metropolitana.

TOPASIO FERRETTI, Aldo (2017). *Sistema registral inmobiliario del Código Civil*. Valparaíso: Edeval.

VALERO FERNÁNDEZ-REYES, Ángel (2011). “Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario. El seguro de títulos”, en *Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo*, N° 30, Madrid, disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/revista/30/Comentarios/LOS-SISTEMAS->

ARTÍCULO

BAHAMONDES OYARZÚN, Claudia (2024). “La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el ordenamiento chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-renuncia-al-derecho-de-propiedad-sobre-bienes-inmuebles-en-el-ordenamiento-chileno%EF%BF%BC/>

REGISTRALES-EN-EL-MERCADO-INMOBILIARIO-E-HIPOTECARIO-EL-SEGURO-DE-TITULOS-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes.aspx Fecha de consulta: 4 de abril de 2020.

ZÁRATE GONZÁLEZ, Santiago (2018). “Concepto y evolución histórica de la publicidad registral inmobiliaria. Fuentes del sistema chileno”. *Revista de Derecho Inmobiliario*, N° 1. Santiago.

ZÁRATE GONZÁLEZ, Santiago (2019). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Santiago: Editorial Metropolitana.