



REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DOMINIO SOBRE ELLA. DL 2695

¿En que situación es aplicable y para que sirve?

Es un procedimiento que tiene por objetivo la regularización de una propiedad raíz por quien ha la poseído durante un determinado tiempo, pero no tiene un título inscrito que lo respalde o es imperfecto.

¿Qué quiere decir esto? Ud. ha vivido en una propiedad por varios años de manera continua, incluso su padre y su abuelo vivieron en ella. Sin embargo, al momento de verificar quién es el dueño -inscripción del CBR- no aparece ud. sino otra persona con quien su abuelo había hecho un trato de palabra para venderle la propiedad. En esos casos es aplicable este procedimiento para regularizar esta situación poco clara y dejarlo al nombre de quien ha sido en los hechos el dueño de esa propiedad, cuando no hay otra forma de solución o la que hay resulta muy difícil o costosa.

¿Que requisitos debe cumplir para acogerse a esta regularización?

- Haber ocupado o vivido en ese terreno:
 - Por 5 años o más;
 - De manera continua, sin interrupciones, o sea sin dejar de haberla ocupado.
 - De manera pacífica o tranquila (cuando se sabe que no se es el dueño de la propiedad e igualmente la posee, por ejemplo en una ocupación ilegal).
- No tener problemas judiciales que tengan que ver con la disputa de ese terreno. Por ejemplo, no tenga un juicio con los demás herederos.
- Y por último, el avalúo fiscal de la propiedad (valor que le da el Estado), no debe ser superior a:
 - 800 UTM si es un bien rural (más de 30 millones)
 - 380 UTM si es urbano (más de 14 millones)

Valor de la UTM marzo = 37.794

Esta información se puede obtener en el SII, solicitando un Certificado de Avalúo Fiscal desde cualquier lugar que posea un computador con acceso a Internet o en cualquier Unidad del SII. Si es vía internet es gratuito el trámite, pero en la oficinas del servicio deberá cancelar el costo de emisión.



- a. Obtención del Certificado a través de Internet :Para Certificados de Avalúo Simple sin datos del propietario, el contribuyente debe conocer la región, comuna y rol del bien raíz del cual se requiere el Certificado. Y para los Certificados de Avalúo Simple con datos del propietario, además de conocer los datos de la propiedad (región, comuna y rol), el contribuyente deberá ingresar su rut y clave secreta, es decir, debe estar registrado en el sitio Web del SII. No se requiere figurar como propietario del bien raíz para obtener este certificado.
 - b. Obtención del Certificado en la Unidad o en la Oficina de Impuesto Territorial Municipal. Se deberá cancelar el monto asociado al tipo de Certificado de Avalúo solicitado, además deberá conocer el rol de la propiedad, en caso contrario, deberá conocer la dirección de la propiedad o el Rut del propietario, de modo que el personal del Servicio de Impuestos Internos pueda determinar el rol de la propiedad.
- Es importante que su terreno este bien delimitado, ya sea por rejas, murallas, o algún canal que lo divida de el terreno colindante, o arboles, por ejemplo. Y además que sus vecinos directos (de al lado) entiendan y reconozcan que esos son los limites de su terreno.
 - Por último, es necesario que se demuestre que ud. ha poseído realmente esa propiedad realizando actos tales como construcciones (una vivienda), hecho plantaciones, ha instalado servicios básicos, como agua potable, luz, gas, ha cerrado la propiedad, u otros actos parecidos.

¿Dónde se realiza el procedimiento?

Debe realizarse ante el Ministerio de Bienes Nacionales, en sus respectivas secretarías regionales u oficinas provinciales que correspondan al lugar en donde se ubica la propiedad. Para el caso de terrenos ubicados en esta localidad, será la secretaria regional ministerial de Rancagua:

Información General:

Alcazar 431, Rancagua

(72) 586600 - 586602

consulta6@mbienes.cl

Sec. Regional Ministerial Gerardo Carvallo Castillo

¿Cómo se realiza? Tramites y documentos que deben ser presentados.

- 1) Para hacer la solicitud, ud. debe llenar un formulario en el cual se deja constancia:



- Quién presenta la solicitud y sus antecedentes personales (de la persona o del representante si es un grupo organizado quien presenta la solicitud).
- Antecedentes de la propiedad (ubicación, dirección, tipo de inmueble, rol, límites, inscripción en el CBR, tiempo de ocupación del inmueble y forma, mejoras que se han hecho).
- Qué documentos se adjuntan a la solicitud
- Propósito de la regularización (si es para créditos, subsidios, mejorar la vivienda u otros).
- Modalidad de postulación (si la solicitud la hace un grupo organizado)
- Financiamiento de los trámites (forma en que va a costear los gastos que le implique el trámite).

2) Junto con el formulario debe llevar una serie de documentos personales y aquellos que servirán para acreditar los requisitos que se mencionamos anteriormente para que se lleve a cabo la regularización. Estos deben ser:

1) Certificado de Nacimiento, el que se obtiene en el registro civil y tiene un valor de \$ 710 (pueden obtenerse en el mismo registro civil o a través de internet)

2) Fotocopia de cédula de identidad del solicitante.

3) Certificado de residencia, que se puede obtener en carabineros, junta de vecinos u otros organismos como cura párroco, director de escuela.

4) Inscripción de dominio vigente, que obtiene en el CBR: certificado de dominio vigente. Valor: \$4.900

5) Certificado de número, que se obtiene en la municipalidad, en el caso de propiedades urbanas. Mediante un formulario, rol avalúo o certificado de dominio vigente y fotocopia escritura.

6) Croquis de ubicación del inmueble (formulario tipo)

7) Recibo de pago de las contribuciones, este documento es importante para acreditar que ud. ha tenido la posesión regular de ese bien.

Así es más fácil acreditar que ud. ha tenido ese bien por 5 o más años si ha pagado las contribuciones durante ese tiempo. Si ha sido menos de 5 años los que ud. ha pagado, igualmente puede servirle para probar la posesión, pero esos pagos deben ser regulares y continuos (todas las cuotas).

Otros documentos que deben acompañarse son:

8) Recibos de servicios como luz, agua, gas.

9) Boletas o facturas de mejoras realizadas en la propiedad, por ejemplo construcciones de cercos, arreglos, plantaciones



10) Documentos que puedan justificar la adquisición del inmueble, esto quiere decir, la razón de porqué llevo a poseerlo. Ejemplo: si firmo un contrato de compra venta, o fue mediante una donación, si tiene algún recibo, letra de cambio. etc.

11) Además declaraciones de sus vecinos directos, que dejen en claro que es poseedor regular del bien, que ha vivido por 5 años o más, de forma continua y pacífica. Mostrar declaración.

12) En caso de ser damnificado se tiene que acompañar: Ficha Técnica del SERVIU y el Certificado de inhabilitación (DOM) y/o daño.

Esto le permitirá que el procedimiento de regularización sea más breve (6 meses) y gratuito.

13) Declaración jurada del solicitante, prestada antes Notario o en su defecto ante el Oficial Registro Civil en cuyo territorio se encuentre la propiedad o autoridad que el Servicio determine. acreditando así la posesión del inmueble.

¿Cuál es el procedimiento?

Primero hay que tener en claro que tiene una duración de 14 a 18 meses y en caso de que sean personas afectadas por el terremoto corresponde a 6 meses.

Los pasos son los siguientes:

(1) Se tiene que concurrir a la secretaría regional ministerial u oficina provincial de bienes nacionales (ver dirección más arriba), llenar el formulario que se pone a su disposición y acompañar los documentos anteriormente señalados, de esta forma quedará ingresada la solicitud en el RPI.

Posteriormente el servicio le informará al solicitante si se llevará a cabo o no el procedimiento. En caso de no aceptarse se le informará además de los recursos y el plazo para alegar.

Si se acepta se le informará cuánto le corresponde pagar y el plazo para hacerlo. El costo variará según el lugar (si es urbano o rural) y además se le considerará el puntaje en la FPS para efectos de entregarle un subsidio.

(2) Iniciado el periodo de tramitación el servicio hará estudios de la propiedad.

(3) Reunidos todos los antecedentes, el servicio resolverá si acepta o no la solicitud. En el primer caso procederá a la publicación de la respuesta en un diario local y carteles en lugares públicos durante 15 días.

(4) Luego de esta publicación surge un plazo de 30 días para que terceras personas, es decir, distintas del solicitante y que no estén de acuerdo puedan manifestarse.

(5) Si nadie se opone, el servicio procederá a darle la calidad de poseedor regular al solicitante, es decir, que está poseyendo la propiedad en buenos términos.



(6) Se procederá así a la inscripción en el CBR acreditando la posesión regular del inmueble, lo que no transforma al solicitante en dueño, calidad que obtendrá pasado un año desde la inscripción.

Además en caso de que existan hipotecas, servidumbres, estos serán cancelados, salvo que las haya constituido el solicitante durante el periodo en que ha habitado en la propiedad. Junto con ello desde la nueva inscripción, surge la prohibición de venderlo durante un año.

¿Cuándo no es aplicable esta regularización?

Hay casos exentos, como:

- (a) tomas (poblaciones declaradas en situación irregular)
- (b) comunidades agrícolas
- (c) terrenos que son propiedad del Estado.
- (d) propiedades municipales, SERVIU, etc.
- (e) loteos irregulares

¿Quiénes no pueden invocar este beneficio?

- (a) la persona que ya tiene inscrita la propiedad.
- (b) quien este arrendando o viva de allegado.
- (c) personas que tengan el terreno su cuidado, es decir, que reconocen a otro como dueño.

¿Puedo acceder a algún subsidio?

En caso de no poder pagar este trámite se entrega un subsidio, que puede ser sobre el monto total o una parte. Para acceder a este beneficio se tiene que acompañar al momento de presentar la solicitud la FPS.

En caso de ser damnificado el trámite será gratuito y se deberán acompañar los documentos antes señalados.

Para los beneficiados con el programa Chile Solidario también será gratuito.