

REGULARIZACIÓN EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD PARTICULAR D.L. N°2695 DEL AÑO 1979

REQUISITOS PARA POSTULAR

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar, a través de la aplicación de un procedimiento administrativo, la situación del poseedor(a) material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor(a) regular y así adquirir el dominio del inmueble.

Este procedimiento se aplica en forma excepcional cuando la regularización resulta difícil o costosa de obtener por otras leyes. Se busca también resolver situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, permitiendo a las personas tener un Título de Dominio.

El procedimiento contiene una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno. A través de este proceso, el poseedor material de un bien raíz que carece de Título, puede llegar a adquirir el dominio de esa propiedad tras el transcurso del plazo de dos años después de inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (prescripción adquisitiva). Así, consolidado el dominio sobre la propiedad, se podrá optar a subsidios, programas de mejoramiento, créditos, vender, construir y arrendar.

Este servicio está dirigido a personas naturales o jurídicas, chilenas o extranjeras, que posean un inmueble particular, urbano o rural, que carezcan de título de dominio inscrito o bien cuando éste sea imperfecto, y que lo hayan habitado en forma pacífica e ininterrumpida por, a lo menos, cinco años.

Con todo, las disposiciones de la presente ley no serán aplicables mientras exista juicio pendiente por el delito de usurpación sobre todo o parte del inmueble que se pretende por el solicitante, ya sea contra este último o contra terceros.

Los requisitos que debe cumplir para postular al saneamiento del dominio son los siguientes:

- Tener posesión material, continua y exclusiva de un inmueble, por un tiempo no inferior a cinco años, y sin problemas de deslindes. *Aditar - Documento 2019 - 41x.emo*
- No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.
- Acreditar, mediante declaración jurada, que no existe juicio pendiente en su contra o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación regulado en los artículos 457, 457 bis, 458 y 458 bis del Código Penal.
- El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo superior a 800 Unidades Tributarias Mensuales (UTM) si es rural, y de 380 UTM si es urbano. *624.700.000 emx*
- El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o de otra índole, los cuales deben ser aceptados por las y los colindantes (vecinos).
- Haber ejecutado arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras, y otros de igual importancia.

1. Documentos obligatorios que debe presentar:

- Formularios N°s 1, 2, 2.2, 3 y 4 Se pueden descargar en www.bienesnacionales.cl ingresando a pestaña Trámites, luego en "registro de trámites", "saneamiento", y finalmente en "Regularización de Título de Dominio de una Propiedad Particular".
 - Importante: Recuerde que para el formulario n° 1, son obligatorios los datos asociados a su número de contacto y correo electrónico.
 - Certificado de Informaciones Previas: Emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM).
 - Certificado de Litigios: Emitido por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
 - Se debe conocer el número de Rol de avalúo fiscal del inmueble. En caso de que no lo tenga, puede concurrir al Servicio de Impuestos Internos con la dirección de algún vecino directo o colindante al Bien Raíz.
 - Certificado de Residencia, entregado por la Junta de Vecinos, o quien corresponda
 - Si el inmueble forma parte de un asentamiento o Loteo Irregular, el solicitante deberá acompañar el Certificado de Recepción Provisoria o Definitiva emitido por la Dirección de Obras respectiva, de acuerdo a lo que establece el artículo 4° de la Ley 20.234.
 - Resolución del SERVIU, Municipio respectivo u otro servicio público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, autorizando la regularización en los casos que corresponda.
- Si el trámite se realiza con representación de un tercero, usted deberá acompañar poder notarial o mandato, y fotocopia de Cédula de Identidad del tercero.
- Todos los documentos que requieran de firmas, deberán contenerlas en el cuerpo del documento.
- Será su responsabilidad informar al Ministerio de Bienes Nacionales los cambios de teléfonos de contacto, domicilio y/o correo electrónico.

2. Documentos necesarios para un mejor análisis de la información:

- Certificado de Dominio Vigente, se obtiene en el Conservador de Bienes Raíces
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones, que se obtiene en el Conservador de Bienes Raíces.
- Copia de Cédula de Identidad del solicitante, por ambos lados.
- Certificado de Número, expedido por la Municipalidad correspondiente, en caso de inmuebles urbanos.

- Documentos, ya sean copias (legibles) u originales, que permitan acreditar de alguna manera, el origen (compraventa, donación, testamento u otros); y aquellos que acrediten cinco o más años de posesión tranquila como: boletas de servicios básicos, pago de contribuciones, fotografías, etc.
- Certificado de Riesgos, en el caso de ser requerido por la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) correspondiente. *de*

3. Documentos adicionales:

- Antecedentes personales como: certificado de nacimiento, matrimonio o defunción.
- Reconocimiento de Posesión de otros co-propietarios o co-herederos en el caso que corresponda.
- Para las personas que pertenezcan al Subsistema Seguridades y Oportunidades, pueden incorporar el Formulario Único de Derivación que acredita su pertenencia al Subsistema.
- Otros antecedentes como: certificado de no expropiación, certificado de ruralidad u otros.
- Cualquier otro antecedente documental o en cualquier medio adecuado, que colabore en formar convicción de los requerimientos del D.L. N° 2.695/79.

¿Dónde hay que ir?

Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de cada región u Oficina Provincial.