



Nº 2: Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz.

Clínica Interdisciplinaria de Promoción de Derechos en Zonas Rurales.

Material docente elaborado con la colaboración del Departamento de Derecho Privado.

Tabla de contenido

I-Antecedentes.....	3
¿En qué consiste?.....	3
Objetivo.....	3
¿A quién está dirigido?.....	3
II- De los requisitos para iniciar el proceso ante el Ministerio de Bienes Nacionales.....	4
Requisitos.....	4
¿Cómo se acredita la posesión material?.....	4
III -Procedimiento	4
Documentos que deben presentarse junto con la solicitud:.....	4
Objeto del procedimiento.....	6
Etapas del Proceso	6
IV- Costo del trámite.....	8
Regla General.....	8
Caso de las personas afectadas por el terremoto	8
V- ¿Dónde se presenta la solicitud?.....	8
VI- Tiempo que demora la tramitación de la solicitud	8
Regla general.....	8
Caso de las personas afectadas por el terremoto	9
VII- Propiedades y personas que no pueden regularizar por medio del Decreto Ley 2.695.	9
Propiedades exentas del DL 2.695.....	9
Personas que no pueden solicitar el procedimiento del DL 2.695	9
Casos en los cuales no se podrá regularizar por medio del DL 2.695.....	9
VIII- Gráficos de resumen	9
Bibliografía.....	13

I-Antecedentes

El Decreto Ley nº 2.695-1979 faculta al Ministerio de Bienes Nacionales para regularizar, a través de la aplicación de un procedimiento administrativo, la situación del poseedor material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble. Este servicio se aplica en forma excepcional cuando la regularización resulta difícil u onerosa de obtener por otras leyes y busca resolver situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, permitiendo a las personas tener un título de dominio.

Así, una vez consolidado el dominio, el beneficiario podrá optar a subsidios, programas de mejoramiento, créditos, vender, construir y arrendar la propiedad.

¿En qué consiste?

La solicitud de Regularización de Pequeña Propiedad Raíz es un procedimiento administrativo que contiene una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno.

La tramitación de esta solicitud se efectúa ante las Secretarías Regionales Ministeriales u Oficina Provinciales del Bienes Nacionales ubicadas en la región o provincia respectiva. Asimismo, el Ministerio de Bienes Nacionales cuenta con Registro Nacional de Empresas Contratistas que se encuentran facultadas para recibir las solicitudes de regularización y efectuar una o más de las etapas del trámite de regularización.

Objetivo

El objeto del procedimiento es regularizar la situación de un poseedor material que carece de un título de dominio inscrito o tiene un título de dominio imperfecto.

Al concederle al poseedor material la calidad de poseedor regular, éste podrá adquirir el dominio del inmueble transcurrido un año desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo del Decreto Ministerial respectivo. Consolidado la posesión y posteriormente el dominio, el beneficiario podrá acceder a beneficios sociales como la pavimentación de calles, casetas sanitarias, asistencia crediticia de Indap, Fosis y Sercotec, subsidios habitacionales, forestales y de riego, entre otros.

¿A quién está dirigido?

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 tenga uno imperfecto, y que lo hayan habitado en forma continua, sin violencia ni clandestinidad durante cinco años a lo menos (Art. 2 DL 2.695).

II- De los requisitos para iniciar el proceso ante el Ministerio de Bienes Nacionales.

Requisitos

Los requisitos para obtener la posesión regular del inmueble se encuentran determinados en el Art.2 del Decreto Ley 2.695:

- 1- Tener la posesión material de inmueble por sí o por otra persona en su nombre en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años a lo menos.
- 2- Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.
- 3- El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo fiscal superior a 800 Unidades Tributarias Mensuales si es rural, y de 380 UTM si es urbano.
- 4- El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los colindantes (vecinos).
- 5- Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras, u otros de igual significación.

¿Cómo se acredita la posesión material?

Existen diferentes modos de probar la posesión material, dentro de los cuales se encuentran:

- 1- La declaración Jurada del solicitante solicitante (que se efectúa en un formulario que pone a disposición del solicitante el Ministerio de Bienes Nacionales).
- 2- Aplicación del artículo 925 del Código Civil, es decir prueba de la posesión por actos positivos de dominio.
- 3- El pago de impuestos: El pago del impuesto territorial (contribuciones) impuestos por 5 años o más constituye plena prueba de posesión mientras que el pago de impuestos por menos de 5 años puede hacer plena prueba.

III -Procedimiento

Documentos que deben presentarse junto con la solicitud:

- 1- Certificado de nacimiento y fotocopia de cédula de identidad (se solicita en el Registro Civil e Identificación).
- 2- Certificado de avalúo fiscal vigente del inmueble, con indicación de superficie (se solicita en el S.I.I.).
- 3- Recibos de luz, agua, gas, etc. de los últimos años, contribuciones (si no estuviera exenta de pago).
- 4- Acreditar ejecución de mejoras en el inmueble (boletas, facturas u otro

- documento).
- 5- Documentos o recibos de pago de servicios (luz, agua potable u otros) que acrediten posesión de más de cinco años, Certificado de Residencia emitido por la Junta de Vecinos, Carabineros u otras organizaciones comunitarias, de colindantes del inmueble, de autoridades de la localidad (ejemplo: Director de escuela, cura párroco, etc.).
 - 6- Inscripción de dominio vigente de la propiedad (se solicita en el Conservador de Bienes Raíces).
 - 7- Certificado de Número si el inmueble es urbano (este documento se solicita en la Municipalidad respectiva).
 - 8- En caso de que el inmueble se haya adquirido por Compraventa o Cesión de Derechos, Donación, Promesa de Compraventa, se deberán acompañar dicho documento, y en general cualquier instrumento que justifique el origen de la posesión (recibos, letras de cambio, etc.).
 - 9- Fotocopia de la célula de identidad del solicitante.
 - 10-Declaraciones de colindantes (vecinos directos) o de testigos que declaren sobre la posesión del solicitante.
 - 11-Croquis de ubicación del inmueble.
 - 12-Certificado de Residencia emitido por la Junta de Vecinos o por Carabineros de Chile.
 - 13-Si el tramite se realiza mediante representante es necesario:
 - a. Poder simple o mandato correspondiente.
 - b. Fotocopia de la Cédula de Identidad del representante.

En caso de que el terreno haya pertenecido a una Cooperativa, se deben presentar los siguientes documentos adicionales:

- 1- Certificado de pago total del inmueble.
- 2- Acreditar con documentos que la Cooperativa se encuentra disuelta o en proceso de liquidación. (se solicita en el Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción).
- 3- Demostrar que no existe organismo liquidador.

En caso de que el bien raíz haya pertenecido a una comunidad, se deben presentar los siguientes documentos adicionales:

- 1- Que se encuentre subdividida materialmente y delimitada por más de 5 años.
- 2- Es necesario demostrar el pago total del retazo de terreno adquirido en comunidad, y aportar documentos constitutivos de ella.
- 3- Autorización de los demás comuneros o co-poseedores.
- 4- Que no se haya podido efectuar una partición de bienes o bien, la posesión efectiva sea remota, es decir, se dificulte reconstruir el lazo de parentesco.

Para acreditar la calidad de damnificado que permite la aplicación de un proceso simplificado, es necesario presentar:

- 1- Ficha técnica emitida por el SERVIU.
- 2- Certificado de Inhabitabilidad y/o Certificado de daños, otorgado por la Dirección de Obras Municipales.

Objeto del procedimiento

Si se acepta la solicitud a tramitación, el proceso ante el Ministerio de Bienes Nacionales tiene los siguientes objetivos:

- 1- Comprobar en terreno la posesión material, continua y exclusiva por un tiempo no inferior a 5 años.
- 2- Ejecutar el trabajo técnico (planos y minutas de deslindes).
- 3- Realizar las dos publicaciones establecidas en la normativa.
- 4- Solicitar la Inscripción del dominio a nombre del solicitante en el Conservador de Bienes Raíces.

Etapas del Proceso

- 1- Postulación
- 2- Etapa técnica
- 3- Resolución B
- 4- Publicación de la resolución B
- 5- Resolución C
- 6- Ingreso al CBR

1-Postulación (Resolución A).

La solicitud será ingresada al Registro de la Propiedad Irregular (RPI), un sistema informático que tiene por objeto registrar las solicitudes de regularización. El RPI como registro informático de la solicitud de regularización, da cuenta, entre otros de los siguientes aspectos:

- 1- Ingreso de la Solicitud al Ministerio de Bienes Nacionales, con todos los documentos de respaldo.
- 2- Análisis jurídico de antecedentes, para determinar si es procedente regularizar la propiedad a través del D.L. N° 2.695/79
- 3-Evaluación socioeconómica de aquellas personas que solicitan subsidio de financiamiento del trámite.
- 4- Comunicación con el solicitante (La comunicación con el solicitante se hace por medio del medio más idóneo).

Si la solicitud es aceptada a tramitación, esto será comunicado al solicitante junto con el valor del trámite y el plazo para efectuar dicho pago. En caso de no darse curso a la solicitud, se le informa al solicitante los recursos que puede deducir y el plazo legal para su interposición (Resolución A).

2-Etapa técnica (Art.10 del DL 2.695).

En esta etapa se indaga el domicilio del último propietario del inmueble en cuestión según la información que suministre el Servicio de Impuestos Internos, el Servicio

Electoral y el Servicio de Registro Civil. Una vez determinado el domicilio del propietario se le envía una carta certificada notificándole de la solicitud y adjuntando copia íntegra de la misma.

Asimismo, se realiza un estudio topográfico del terreno y se pregunta a los vecinos si el solicitante cumple con los requisitos de posesión continua, no violenta ni clandestina. Para estos efectos, los topógrafos del Ministerio de Bienes Nacionales tienen el carácter de ministros de fe para efectos de certificar el cumplimiento de los requisitos de posesión material. De la visita a terreno debe dejarse constancia en la unidad de Carabineros más cercana.

3- Resolución B (Art.11 del DL 2.695).

Con la información recopilada en la etapa técnica, el Servicio deberá pronunciarse denegando o aceptando la solicitud presentada.

Si se acepta la solicitud procede la publicación, pero si ésta es rechazada el interesado puede reponer con apelación en subsidio al Subsecretario de Bienes Nacionales en el plazo de 5 días. Asimismo, podrá postular nuevamente con nuevos antecedentes.

4-Publicación (Art.11 del DL 2.695).

En caso de aceptación, la resolución deberá ordenar su publicación por dos veces en un diario local que determine el Servicio y ordena, además, fijar carteles durante quince días en los lugares públicos que él determine. Las publicaciones se hacen los días primero y quince de cada mes.

En caso que los inmuebles se encuentren en zonas geográficas de difícil acceso, el Servicio ordenará la comunicación de dicha resolución por un medio radial que él mismo determine.

En el aviso se individualizará al peticionario, el inmueble y el señalamiento de un plazo de 30 días hábiles desde la publicación del último aviso para que terceros deduzcan oposición bajo apercibimiento de ordenar la inscripción a nombre del solicitante.

5- Resolución C ((Art.12 del DL 2.695).

Si no se presenta oposición dentro de 30 días, se certificará este hecho y el de haberse realizado los avisos y publicaciones correspondientes. Posteriormente, el Servicio dictará una resolución confiriendo al solicitante la calidad de poseedor regular ordenando:

- La inscripción de dicha posesión en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- La cancelación de la posesión anterior.
- La cancelación de los gravámenes e hipotecas que se encuentren vigentes respecto de la propiedad (ésta último es una facultad discrecional del Ministerio de Bienes Nacionales).

6-Ingreso al Conservador de Bienes Raíces (CBR) (Art.14 del DL 2.695).

El CBR realizará la inscripción a solicitud del Servicio o de el interesado. Una copia de la resolución se conservará en los carteles del Registro de Propiedad. Para proceder a la inscripción no será necesario acreditar el pago del impuesto territorial.

IV- Costo del trámite

Regla General

El costo del procedimiento es de cargo del solicitante, tendiendo este valores diferenciados tratándose de inmuebles urbanos o rurales y dependiendo de la zona del país en que éstos se encuentren.

Sin perjuicio de lo anterior, el costo puede acogerse a un subsidio fiscal para aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad social, lo cual se acredita mediante la respectiva Ficha de Protección Social. Para acceder a este beneficio es por lo tanto indispensable que el solicitante y su grupo familiar se encuentre encuestados por la Municipalidad respectiva. Asimismo, existen beneficio especiales para ciertos grupos vulnerables (Adulto mayor, Mujer jefa de hogar, Discapacitado, si pertenece a alguno de los Pueblos Originarios, o si en su grupo familiar existen menores de edad) (Resolución de Cobro N° 1757 y Reglamento de Subsidio).

Caso de las personas afectadas por el terremoto

Para las localidades afectadas por el terremoto del 27 de febrero del 2010 el tramite ante el Ministerio de Bienes Nacionales para la regularización de la pequeña propiedad raíz es gratuito. Para ello se debe tener la calidad de damnificados mediante la ficha técnica, certificado de inhabitabilidad y/o de certificado de daños emitidos por la Dirección de Obras Municipales o por el SERVIU.

V- ¿Dónde se presenta la solicitud?

El Formulario de Regularización con toda la información solicitada, se ingresa en la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial de Bienes Nacionales que corresponda a la ubicación del inmueble, de lunes a viernes, de 9:00 a 14:00 horas.

VI- Tiempo que demora la tramitación de la solicitud

Regla general

La tramitación de la solicitud tiene una duración aproximada entre 14 y 18 meses.

Caso de las personas afectadas por el terremoto

Para las personas afectadas por el terremoto se ha generado un procedimiento especial de 6 meses. Para ello se debe tener la calidad de damnificados mediante la ficha técnica, certificado de inhabilidad y/o de certificado de daños emitidos por la Dirección de Obras Municipales o por el SERVIU.

VII- Propiedades, personas y casos que no pueden regularizar por medio del Decreto Ley 2.695/79.

Propiedades exentas del DL 2.695/79

- Poblaciones declaradas en situación irregular.
- Propiedad indígena.
- Comunidades Agrícolas (DFL 5).
- Propiedades de Isla de Pascua (DL 2.885).
- Propiedades Fiscales (DL 1939).
- Propiedades Municipales, SERVIU, u otros servicios.
- Loteos irregulares.

Personas que no pueden solicitar el procedimiento del DL 2.695/79

- El propietario inscrito.
- El arrendatario o allegado.
- El medianero, el cuidador o cualquier otra persona que reconozca el dominio ajeno.

Casos en los cuales no se podrá regularizar por medio del DL 2.695/79

- Cuando no se cumpla con el plazo mínimo de 5 años de posesión material.
- Se exceden los valores mínimos de avalúo fiscal.

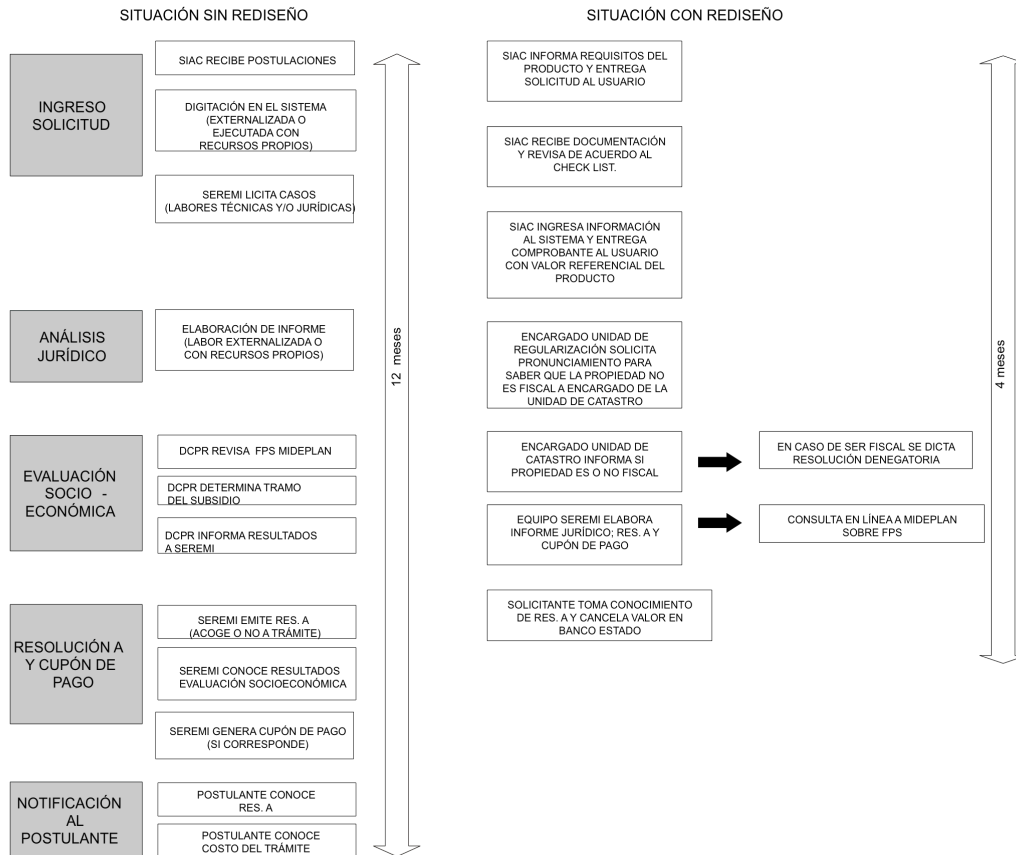
VIII- Gráficos de resumen ¹

¹ SILVA Pablo, "Decreto Ley nº2.695 de 1979, regularización de la Pequeña Propiedad Raíz", presentación hecha en las jornadas de capacitación para los trabajos voluntarios en la localidad de Retiro, Facultad de Derecho Universidad de Chile, 14 de enero del 2011. Presentación hecha en representación del Ministerio de Bienes Nacionales.

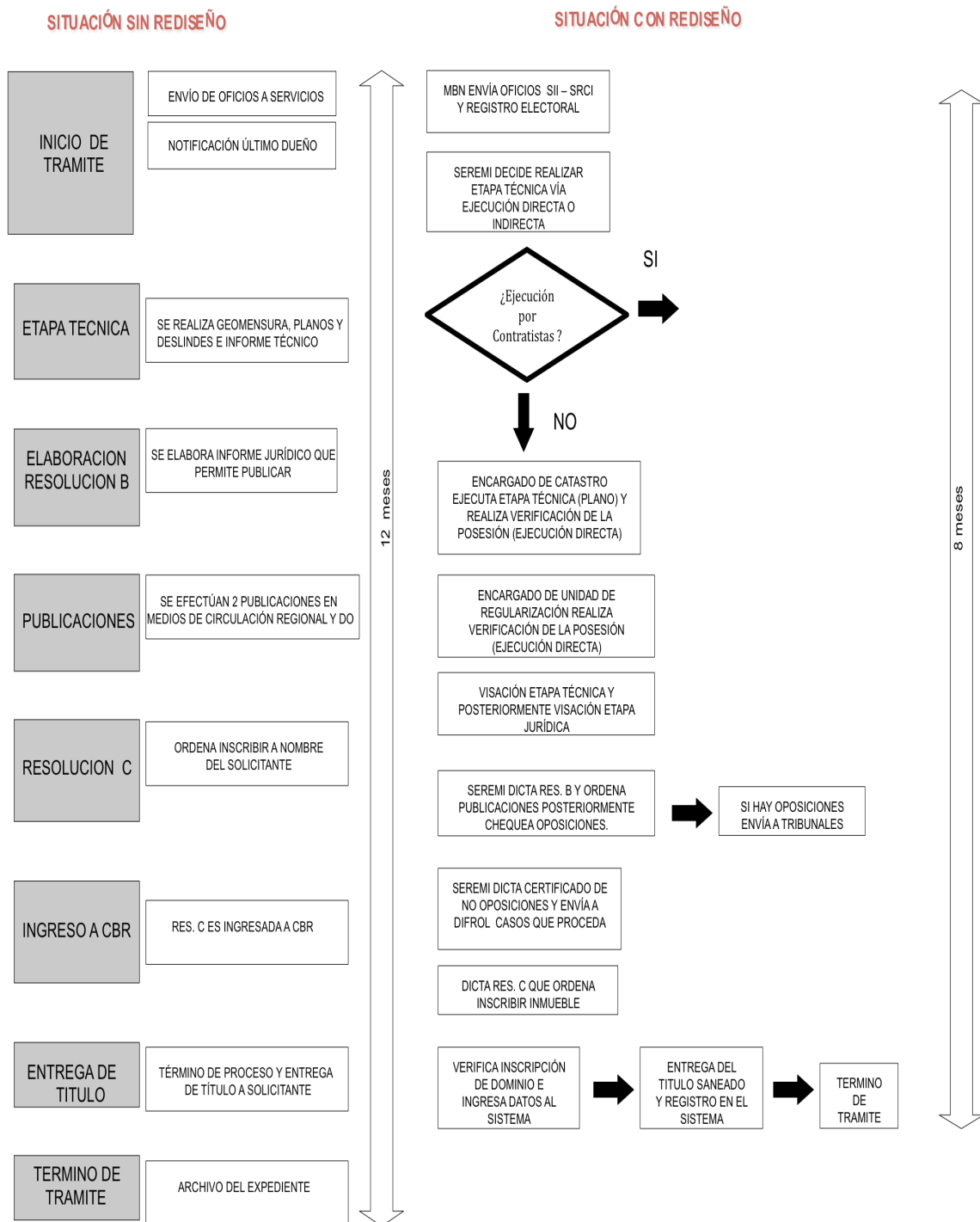
DL N° 2695, de 1979: Saneamiento de Títulos

PROPUESTA EN REDISEÑO: EVALUACION SOCIOECONOMICA EN SEREMIS

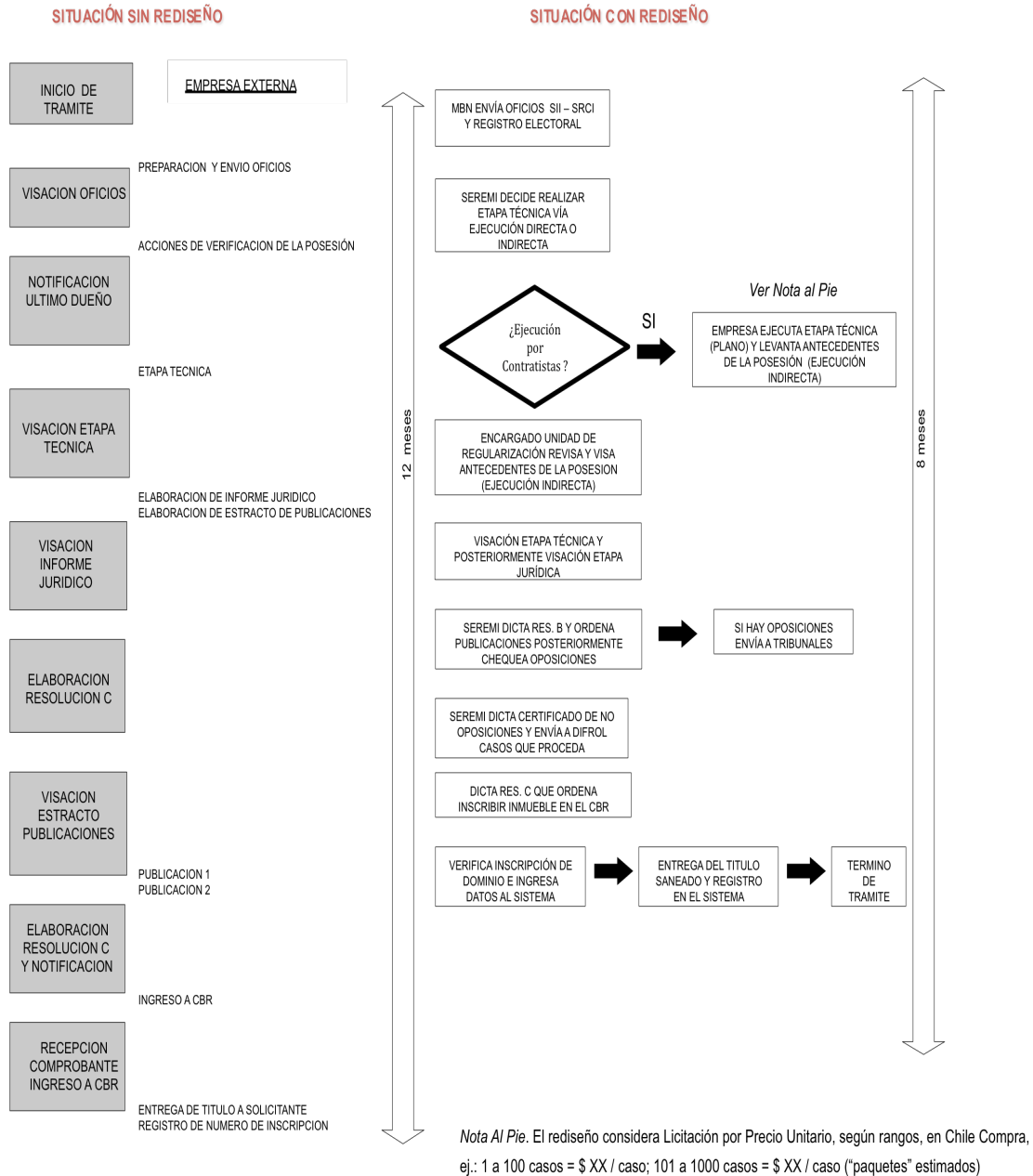
1. Etapa Postulación



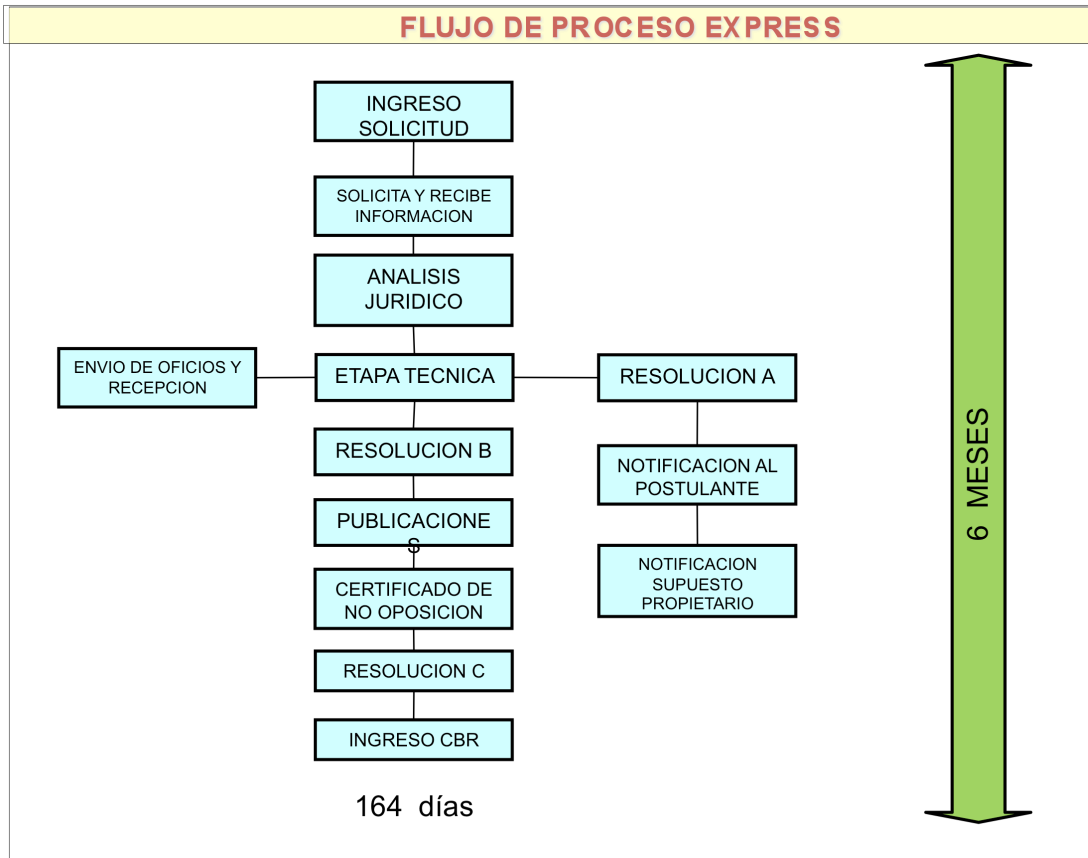
2.1 Etapa Tramitación: Ejecución Directa (MBN)



2.2 Etapa Tramitación: Ejecución Indirecta (empresa contratista)



FLUJO SIMPLIFICADO EJECUCIÓN DIRECTA



Bibliografía

PEÑAILILLO, Daniel. *Los Bienes, la propiedad y otros derechos reales*, Editorial Jurídica de Chile, 2006.

FELIÚ S., Juan. *Manual de estudio de títulos de dominio de la propiedad inmobiliaria*, Editorial Jurídica de Chile, 2006.

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, sitio oficial disponible en www.bienes.cl