



Saneamiento del Dominio de la Pequeña Propiedad Raíz **D.L. N° 2.695/79**

Ministerio de Bienes Nacionales
División Constitución Propiedad Raíz

I. INSTRUMENTOS DE LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD



II. CONSIDERACIONES GENERALES Y REQUISITOS

En materia de regularización, uno de los trabajos del Ministerio de Bienes Nacionales es regularizar la situación del poseedor material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor regular para así adquirir el dominio del inmueble.

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

Poseedor material, es la persona que posee un inmueble, teniendo la convicción de ser dueña y que no cuenta con título de dominio a su nombre, o que contando con uno, éste no se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o es imperfecto.

REQUISITOS

El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los colindantes (vecinos).

No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.

No tener juicio pendiente o sentencia condenatoria por el delito de usurpación.

Tener posesión material, tranquila, continua y exclusiva por un tiempo no inferior a 5 años.

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.

Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, siembras, y otros de igual significación.

III. DOCUMENTOS A PRESENTAR

1.- Obligatorios:

- Formularios N° 1, 2, 3 y 4, disponibles en www.bienesnacionales.cl
- Certificado de Informaciones Previas con fines para la regularización: Emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad respectiva.
- Certificado de Litigios: Emitido por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
- Resolución del SERVIU, Municipio respectivo u otro servicio público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, autorizando la regularización en los casos que corresponda.

2.- Necesarios:

- Inscripción de Dominio, cuando exista u sea conocida.
- Certificado de Residencia, entregado por la Junta de Vecinos, o quien corresponda.
- Certificado de Avalúo Fiscal simple.
- Copia de Cédula de Identidad del solicitante, por ambos lados.
- Certificado de Número, expedido por la Municipalidad correspondiente, en caso de inmuebles urbanos.

III. DOCUMENTOS A PRESENTAR

- Documentos, ya sean copias u originales, que permitan acreditar de alguna manera, el origen (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento y otros); y la posesión material del usuario por más de 5 años (boletas, recibos, fotografías, pago de impuesto territorial, etc.).

3.- Adicionales:

- Certificado de nacimiento, matrimonio o defunción.
- Reconocimiento de Posesión de otros copropietarios o coherederos en el caso de proceder.
- Certificado de Riesgos.
- Certificado de no Expropiación.
- Certificado de Ruralidad.
- Cualquier otro antecedente documental o en cualquier medio adecuado, que colabore en formar convicción de los requerimientos del D.L. N° 2.695.

IV. ACTORES RELACIONADOS CON LA REGULARIZACIÓN



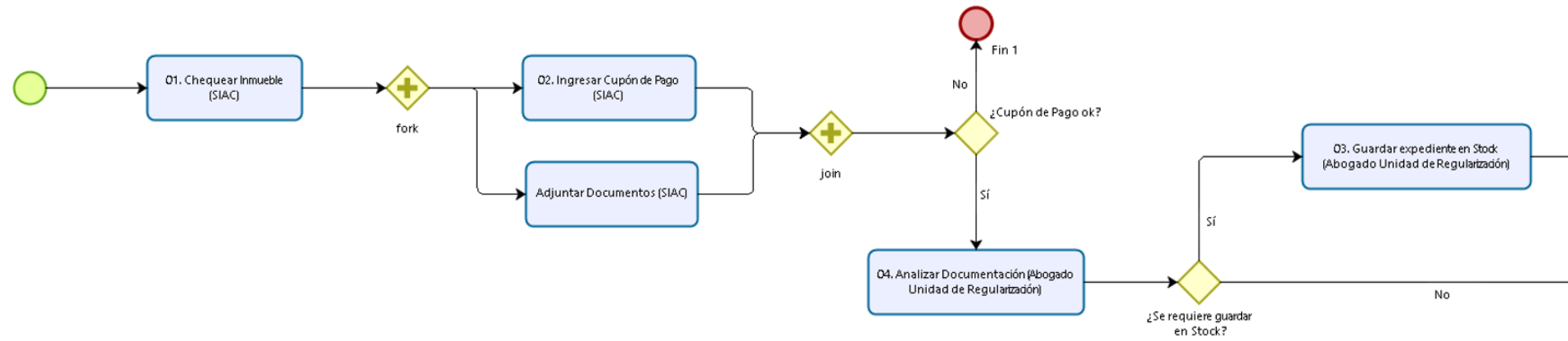
V. PROCEDIMIENTO

El procedimiento puede dividirse en 4 macro etapas que se detallan a continuación:

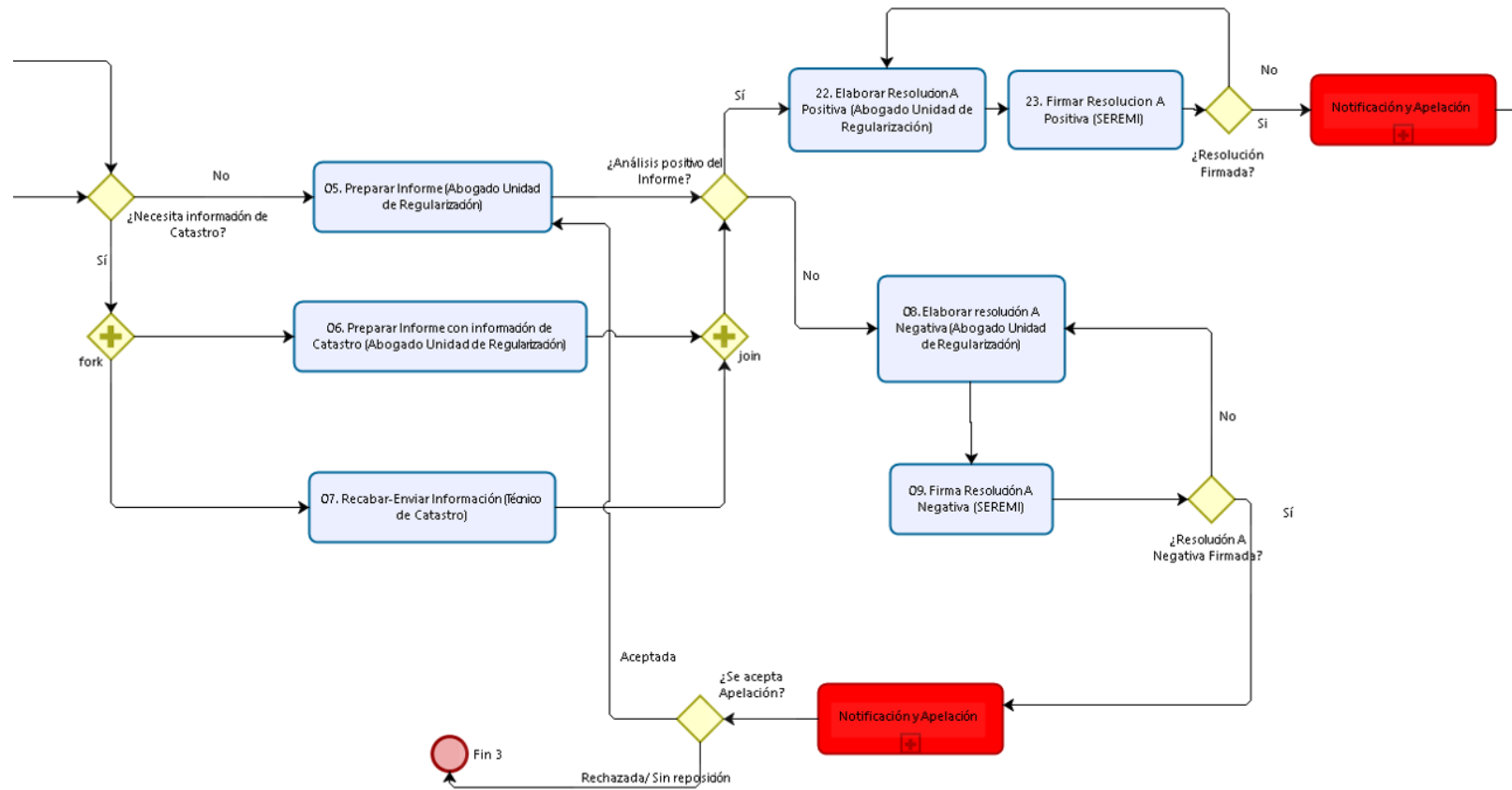
ETAPA 1:

- Presentación solicitud ante SIAC con toda la documentación requerida.
- Análisis documentación y envío de oficios a las entidades urbanísticas competentes a fin de dar cumplimiento al principio de coordinación requerido por la Contraloría General de la República.
- Preparación Informe jurídico 1.
- Si es positivo Resolución A positiva que acepta a tramitación y su notificación.
- Si es Negativo, resolución A Negativa, y su notificación. (oportunidad de recursos de reposición y jerárquico)

V. PROCEDIMIENTO



V. PROCEDIMIENTO



V. PROCEDIMIENTO

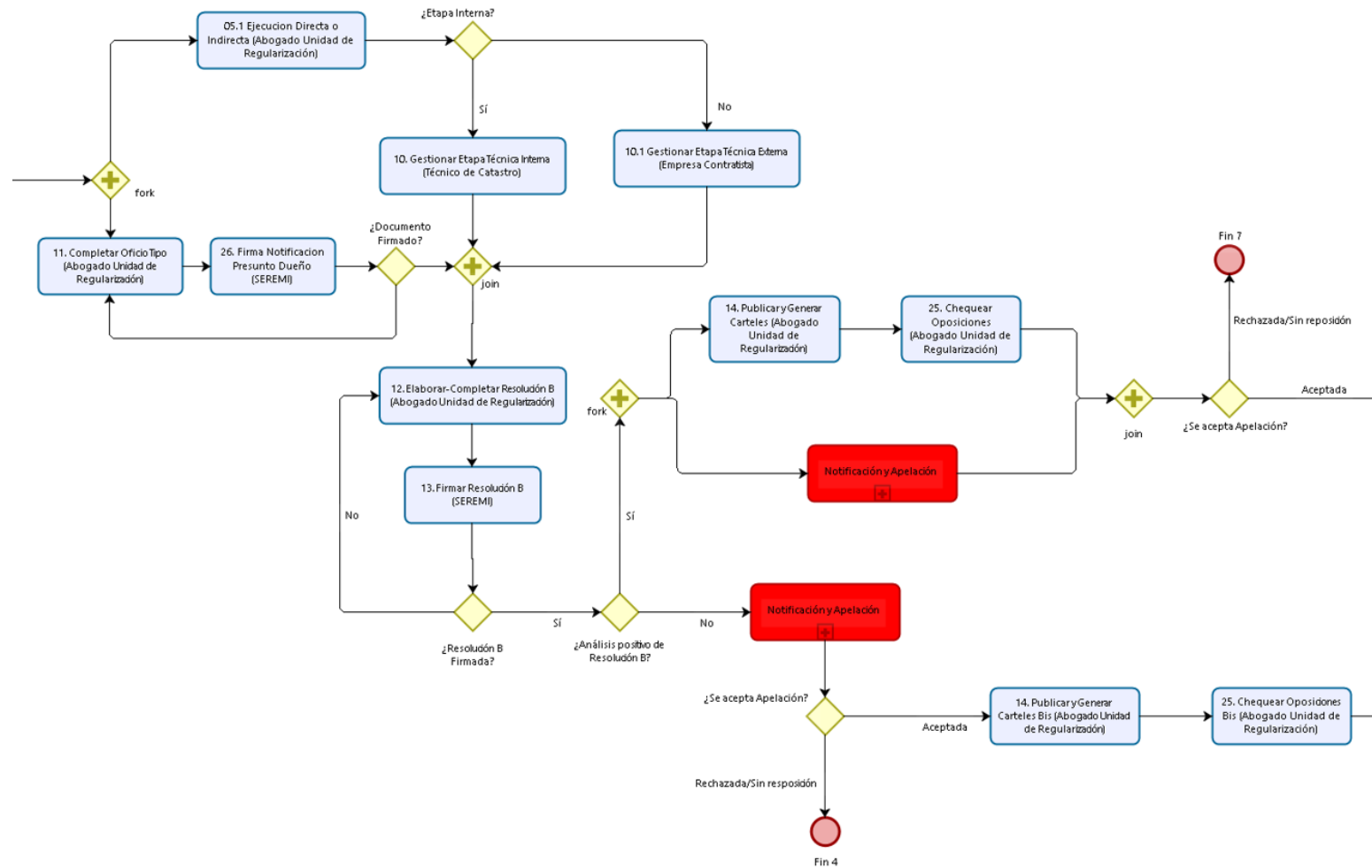
ETAPA 2:

- Etapa de Oficios (SII-SERVEL-SRCEI), transcurridos 15 días administrativos hábiles, y habiendo o no recibido respuesta de los servicios.
- Notificación al Presunto Dueño.
- Etapa Técnica, (Plano, Informe Técnico, Declaración de Hecho, Minuta de deslindes) la que deberá ser gestionada a la par de la etapa de oficios.
- Notificado el presunto y dueño, y finalizada la etapa técnica;
- Verificación de la Posesión Material
- Preparación Informe Jurídico 2.

Si es positivo, Resolución B que acepta el trámite y ordena publicaciones, los días 1º Y 15, o en el día hábil inmediatamente.

Si es Negativo, Resolución B Negativa y su notificación. (oportunidad de recursos de reposición y jerárquico).

V. PROCEDIMIENTO



V. PROCEDIMIENTO

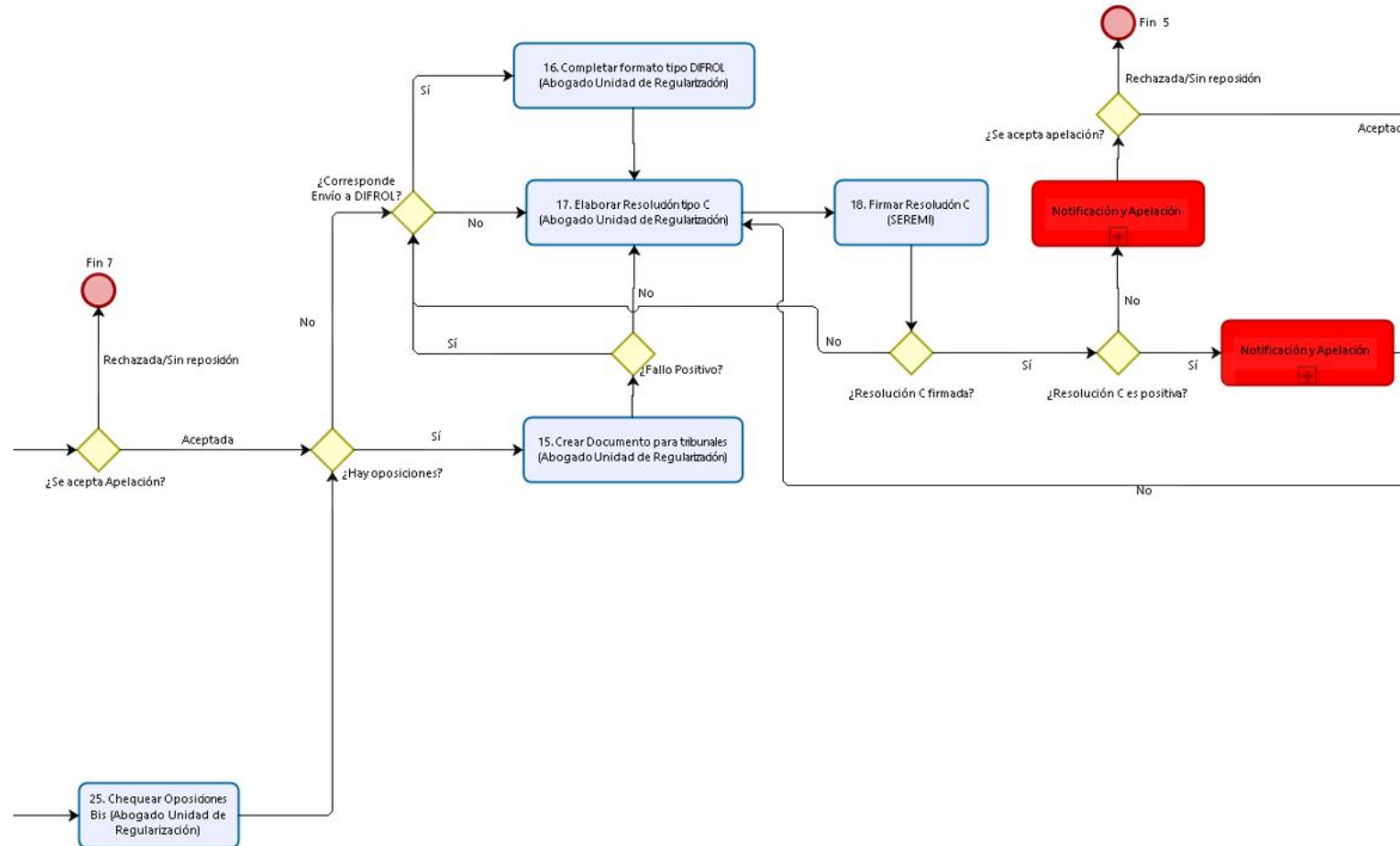
ETAPA 3:

- Extracto (el que será publicado en un diario de circulación regional)
- Publicaciones (2)
- Cartel

Realizadas las 2 publicaciones, y fijado el Cartel, deberán transcurrir 60 días administrativos hábiles desde la segunda publicación, en que se podrá presentar oposición por cualquiera que compruebe poseer mejores derechos que el solicitante.

- Si se presenta oposición, el Ministerio se abstendrá de continuar la tramitación y remitirá el expediente completo al Tribunal para su análisis.
- Si no se presenta oposición: Certificado de No Oposición.
- Dentro de los 10 días siguientes a la certificación de no oposición, acompañar declaración jurada informando que no tiene juicio pendiente o sentencia condenatoria por el delito de usurpación.
- Resolución C que ordena al CBR inscribir y su notificación. (aquí igualmente el Ministerio puede dictar una resolución C negativa si determina que no se cumplen los requisitos que establece la ley.

IV. PROCEDIMIENTO

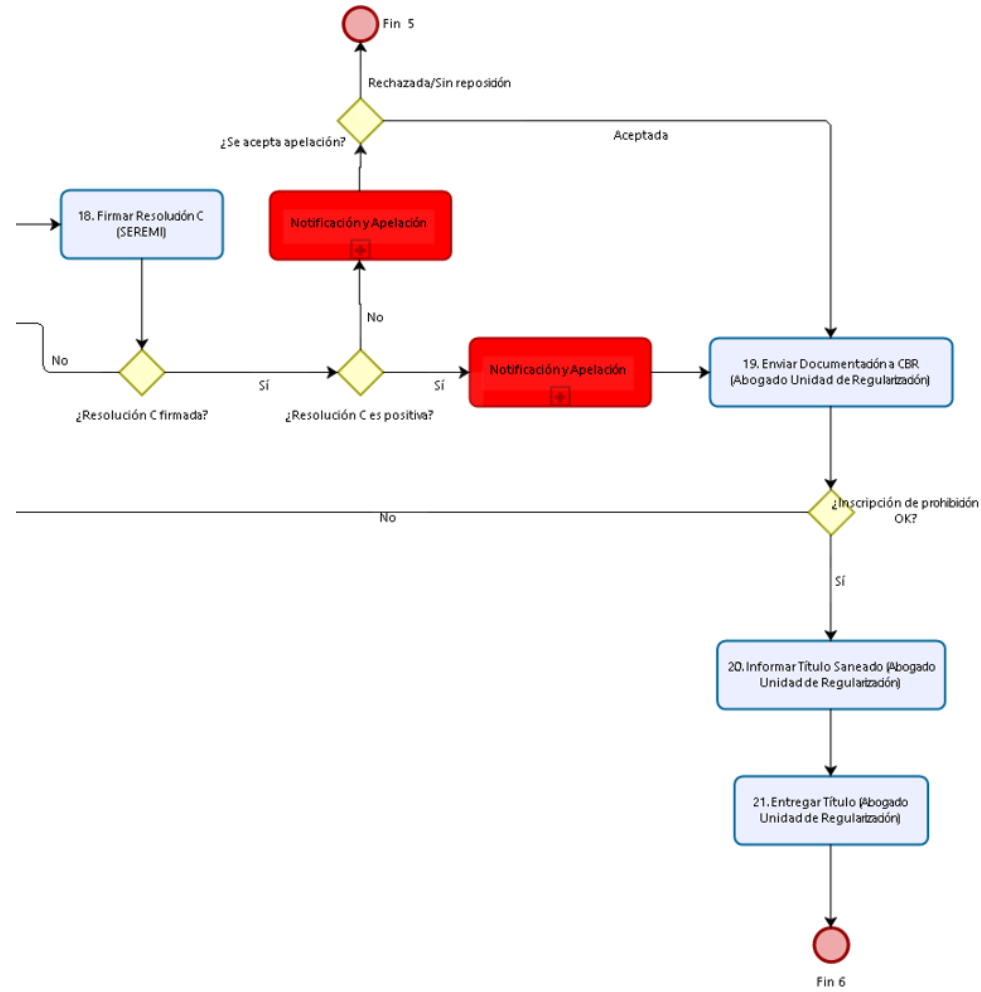


IV. PROCEDIMIENTO

ETAPA 4:

- Ingreso a CBR- Inscripción del Título de Dominio a favor del solicitante con sus respectivas prohibiciones. Aquí pueden existir reparos de los CBR a la resolución que ordena la inscripción.
- Recepción del título por el Ministerio
- Ceremonia de Entrega del Título
- Fin del procedimiento.

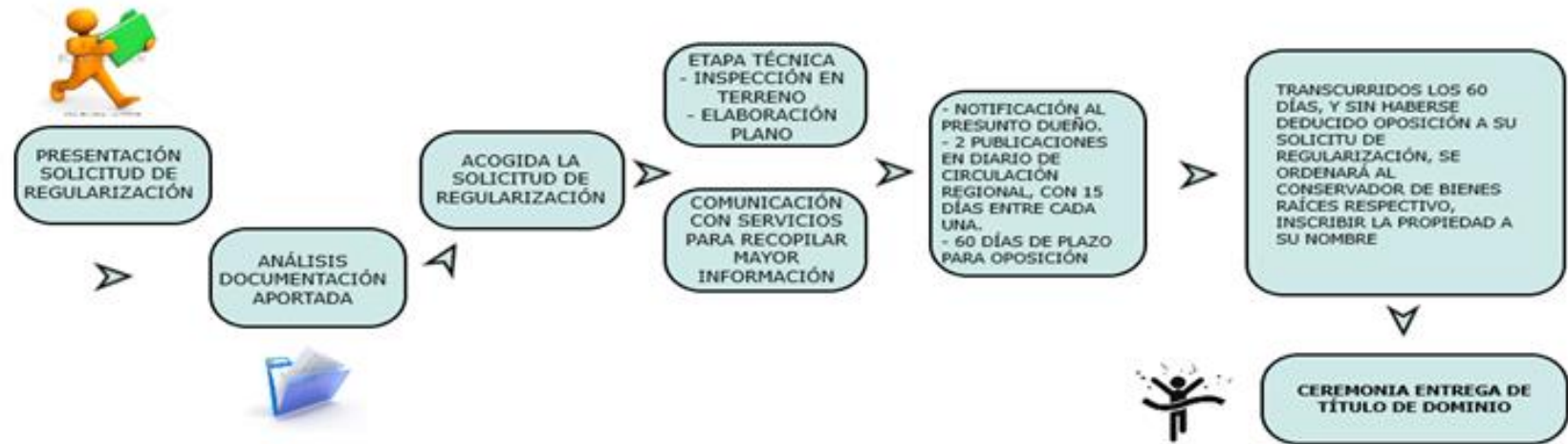
V. PROCEDIMIENTO



VI. FLUJO SANEAMIENTO DEL DOMINIO



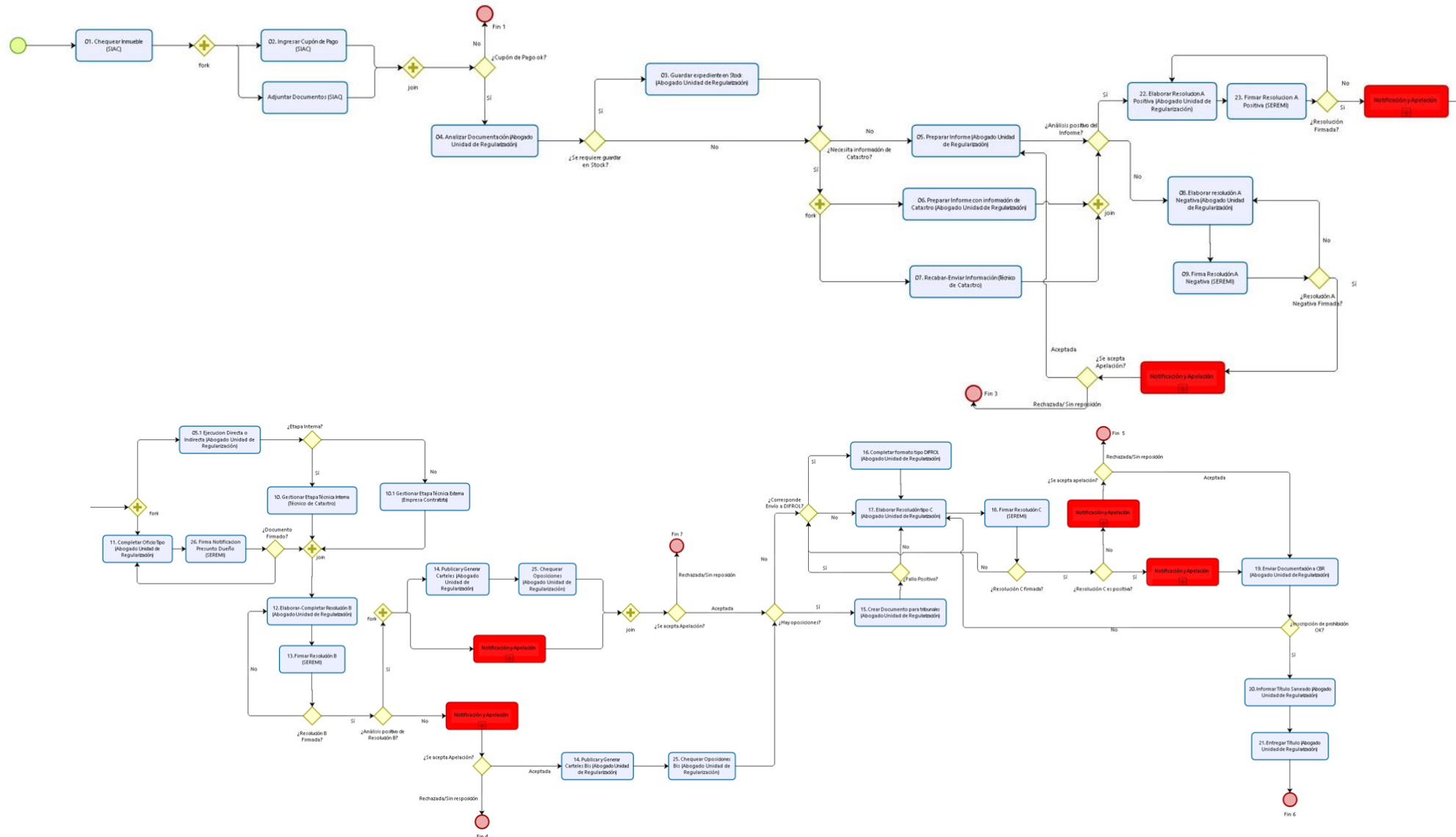
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ D.L. 2.695



- SI SU SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN RESULTA SER RECHAZADA, DURANTE TODO EL PROCEDIMIENTO PODRÁ PRESENTAR NUEVOS ANTECEDENTES O SOLICITAR LA RECONSIDERACIÓN DE AQUELLOS YA ENTREGADOS.



VI. FLUJO SANEAMIENTO DEL DOMINIO



VII. COSTOS

- El valor es variable y depende de la ubicación geográfica de la comuna de acuerdo a la resolución de cobro.
- El valor que se cobra incluye la totalidad de las gestiones: jurídicas, técnicas, publicaciones en diarios de circulación regional e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- Subsidios: para quienes acrediten no tener los recursos suficientes para financiar el trámite de regularización.
- Gratuidad: para quienes acrediten estar dentro del 40% más vulnerable y aquellas personas que sean beneficiarias de convenios suscritos por el Ministerio de Bienes Nacionales con distintas entidades gubernamentales, tales como Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Ministerio del Deporte, CONADI, Gobiernos Regionales, INDAP, Municipios y Asociaciones de Municipios.

VIII. INGRESOS DE SOLICITUDES DE REGULARIZACIÓN

Región	Total general
Arica y Parinacota	99
Tarapacá	143
Antofagasta	217
Atacama	45
Coquimbo	845
Valparaíso	1.329
Metropolitana	1.383
O'Higgins	1.882
Maule	2.541
Ñuble	1.270
BíoBío	2.314
Araucanía	4.527
Los Ríos	1.549
Los Lagos	2.077
Aysén	73
Magallanes	106
Total general	20.400

El 51% son mujeres, el 48% hombres y el 1% personas jurídicas.

El 22% corresponden a mujeres jefas de hogar.

El 48% corresponden a personas mayores.

El 75% corresponden a inmuebles rurales.

El 53% están dentro del 40% más vulnerable del RSH.

El 53% de las solicitudes se financian en un 100%, tanto por un convenio de fondos de terceros por el RSH del solicitante.

El 13% pertenece a un pueblo originario.

IX. BENEFICIOS DE CONTAR CON TITULO DE DOMINIO

Quienes regularicen su propiedad podrán acceder a beneficios sociales entregados por el Estado:

- Pavimentación de calles
- Casetas sanitarias
- Subsidios habitacionales, de agua potable y alcantarillado.
- Subsidio construcción de vivienda en terreno propio
- Subsidio reparación de vivienda
- Subsidio aislamiento térmico
- Créditos INDAP
- Financiamiento proyectos SERCOTEC
- Poder solicitar créditos hipotecarios en bancos e instituciones financieras.
- Incremento del valor comercial de la vivienda al tener el dominio inscrito
- Posibilidad de arrendar y vender ajustado a derecho. (Seguridad Jurídica)



Ministerio de
Bienes
Nacionales

Gobierno de Chile

