Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

DIVISIÓN CONSTITUCIÓN
PROPIEDAD RAIZ

¿Qué es el saneamiento del dominio?

Es un procedimiento administrativo excepcional aplicado por el Ministerio de Bienes Nacionales que permite que un poseedor material de un bien inmueble, **de propiedad particular**, pueda adquirir el dominio de éste una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos legales que están contemplados en el Decreto Ley N° 2.695 de 1979.

N**o se pueden regularizar propiedades fiscales**, salvo inmuebles de propiedad municipal o SERVIU; éstas podrán ser regularizadas sólo con la autorización expresa de dichos organismos.

¿Qué es el Título de Dominio?

Es el documento registrado por el Conservador de Bienes Raíces respectivo que acredita que una persona es propietaria de un bien raíz determinado.

Constituye una herramienta que busca mejorar la calidad de vida de las personas, ya que permite acceder a diversos beneficios sociales entregados por el Estado, tales como pavimentación de calles, casetas sanitarias, subsidios (habitacionales, de agua potable y alcantarillado), entre otros.

Regularización de Títulos de Dominio.

El Ministerio de Bienes Nacionales, tiene esta **facultad exclusiva y excepcional de regularizar**, 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.

Regularización de Títulos de Dominio.

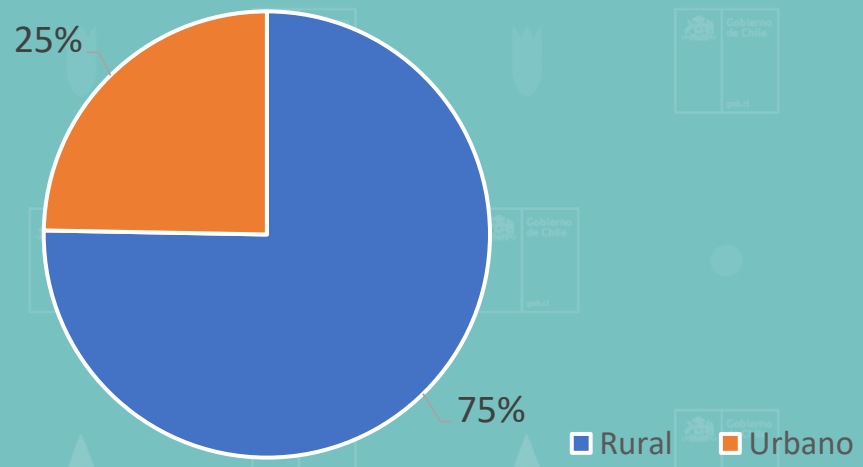
¿A quién está dirigido?

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 bien cuando éste sea imperfecto, y que lo hayan habitado en forma tranquila e ininterrumpida por un período de 5 años a lo menos.

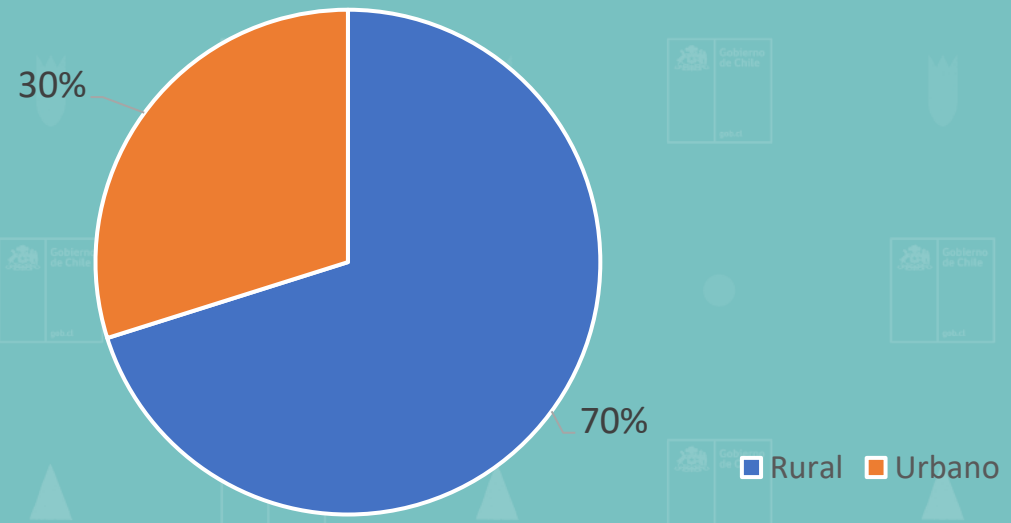
Regularización de Títulos de Dominio.

Datos

PORCENTAJE DE SOLICITUDES EN TRÁMITE
CORRESPONDIENTE A SECTORES URBANOS Y RURALES
(65.288 A JUNIO 2025)



TÍTULOS ENTREGADOS
11 DE MARZO 2022 A JUNIO 2025 (26.951)



Regularización de Títulos de Dominio.

Requisitos:

- Tener **posesión material**, sin problemas de deslindes, continua y exclusiva **por un periodo de 5 años**, a lo menos, a la fecha de presentación de la solicitud.
- **No tener juicio pendiente** con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.
- No tener juicios pendientes o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación.
- El inmueble a regularizar **no debe tener un avalúo fiscal** superior a 1.000 UTM sea urbano o rural. Ley 21.737, que aumenta el monto del avalúo fiscal, la que fue publicada con fecha 21 de abril de 2025 en el Diario Oficial.

Regularización de Títulos de Dominio.

Requisitos:

- Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble a que solo da derecho el Dominio: cercos, arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras, y otros de igual significación.

Regularización de Títulos de Dominio.

Documentos a presentar:

- **Obligatorios:** Son aquellos exigidos por el Decreto Ley N°2.695/79 que regula el procedimiento de regularización. Constituyen elementos esenciales de su tramitación.

- **Necesarios:** Son aquellos exigidos para una correcta inteligencia de la solicitud de regularización, en aquellos casos que los documentos obligatorios resultan insuficientes para un correcto análisis.

- **Adicionales:** Son aquellos cuya finalidad es ahondar en una mejor ilustración del expediente. Su ausencia, en principio, no acarrea consecuencias.

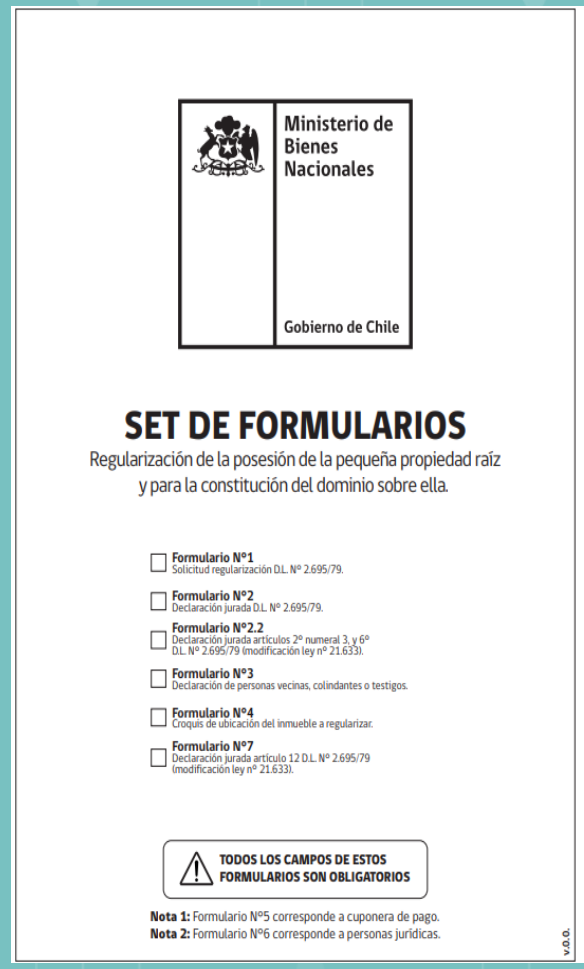
Regularización de Títulos de Dominio.

Documentos a presentar:

1.- Obligatorios:

- Formularios N° 1, 2, 2.2, 3, 4 y 7 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.
- **Se debe conocer el número de Rol de avalúo fiscal del inmueble**.
- Si el inmueble forma parte de un asentamiento o Loteo Irregular, el solicitante deberá acompañar el Certificado de Recepción Definitiva. En el caso de que el asentamiento irregular se encuentre bajo competencia de un SERVIU, y que la Regularización se realice como estrategia de radicación, se solicitará sólo Recepción Provisoria, de acuerdo a lo que establece el artículo 4° de la Ley 20.234 (inciso 17 y 18).
- Resolución del SERVIU, Municipio respectivo u otro servicio público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, autorizando la regularización en los casos que corresponda.

Regularización de Títulos de Dominio.



Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

SET DE FORMULARIOS

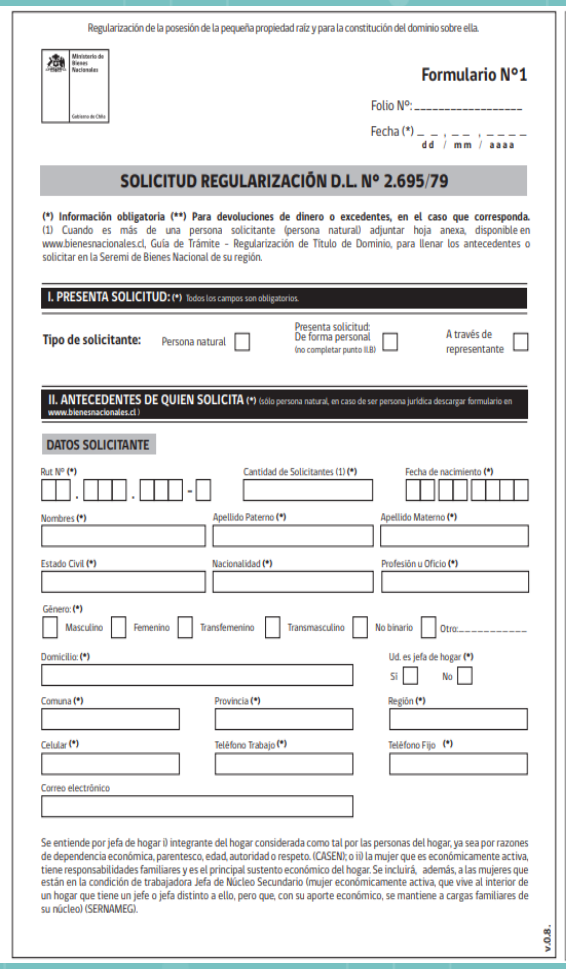
Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

- ☐ **Formulario N°1** Solicitud regularización D.L. N° 2.695/79.
- ☐ **Formulario N°2** Declaración jurada D.L. N° 2.695/79.
- ☐ **Formulario N°2.2** Declaración jurada artículos 2° numeral 3, y 6° D.L. N° 2.695/79 (modificación ley n° 21.633).
- ☐ **Formulario N°3** Declaración de personas vecinas, colindantes o testigos.
- ☐ **Formulario N°4** Croquis de ubicación del inmueble a regularizar.
- ☐ **Formulario N°7** Declaración jurada artículo 12 D.L. N° 2.695/79 (modificación ley n° 21.633).

⚠ **TODOS LOS CAMPOS DE ESTOS FORMULARIOS SON OBLIGATORIOS**

Nota 1: Formulario N°5 corresponde a cuponera de pago.
Nota 2: Formulario N°6 corresponde a personas jurídicas.

v.0.0.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales — Gobierno de Chile

Formulario N°1

Folio N°: _____

Fecha (*) __ / __ / ____ (dd / mm / aaaa)

SOLICITUD REGULARIZACIÓN D.L. N° 2.695/79

(*) Información obligatoria (**) Para devoluciones de dinero o excedentes, en el caso que corresponda. (1) Cuando es más de una persona solicitante (persona natural) adjuntar hoja anexa, disponible en www.bienesnacionales.cl, Guía de Trámite – Regularización de Título de Dominio, para llenar los antecedentes o solicitar en la Seremi de Bienes Nacional de su región.

I. PRESENTA SOLICITUD: (*) Todos los campos son obligatorios.

Tipo de solicitante: Persona natural ☐ | Presenta solicitud: De forma personal (no completar punto II.B) ☐ | A través de representante ☐

II. ANTECEDENTES DE QUIEN SOLICITA (*) (sólo persona natural, en caso de ser persona jurídica descargar formulario en www.bienesnacionales.cl)

DATOS SOLICITANTE

Rut N° (*) __.___.___-_ | Cantidad de Solicitantes (1) (*) | Fecha de nacimiento (*)

Nombres (*) | Apellido Paterno (*) | Apellido Materno (*)

Estado Civil (*) | Nacionalidad (*) | Profesión u Oficio (*)

Género: (*) ☐ Masculino ☐ Femenino ☐ Transfemenino ☐ Transmasculino ☐ No binario ☐ Otro:_____

Domicilio: (*) | Ud. es jefa de hogar (*) Si ☐ No ☐

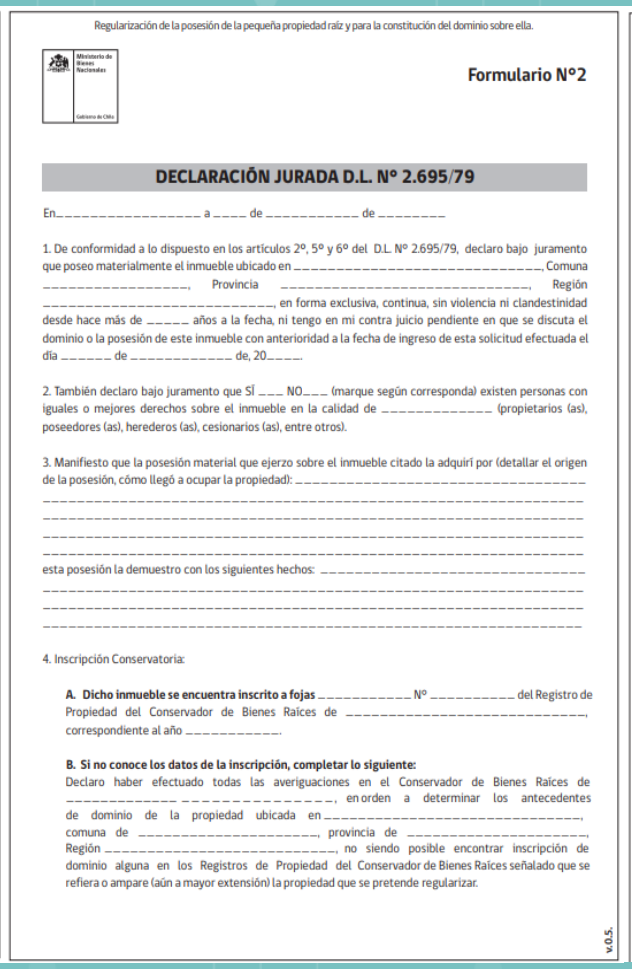
Comuna (*) | Provincia (*) | Región (*)

Celular (*) | Teléfono Trabajo (*) | Teléfono Fijo (*)

Correo electrónico

Se entiende por jefa de hogar i) integrante del hogar considerada como tal por las personas del hogar, ya sea por razones de dependencia económica, parentesco, edad, autoridad o respeto. (CASEN); o ii) la mujer que es económicamente activa, tiene responsabilidades familiares y es el principal sustento económico del hogar. Se incluirá, además, a las mujeres que están en la condición de trabajadora Jefa de Núcleo Secundario (mujer económicamente activa, que vive al interior de un hogar que tiene un jefe o jefa distinto a ello, pero que, con su aporte económico, se mantiene a cargas familiares de su núcleo) (SERNAMEG).

v.0.8.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales — Gobierno de Chile

Formulario N°2

DECLARACIÓN JURADA D.L. N° 2.695/79

En_____ a _____ de _____ de _____

1. De conformidad a lo dispuesto en los artículos 2°, 5° y 6° del D.L. N° 2.695/79, declaro bajo juramento que poseo materialmente el inmueble ubicado en _____, Comuna _____, Provincia _____, Región _____, en forma exclusiva, continua, sin violencia ni clandestinidad desde hace más de _____ años a la fecha, ni tengo en mi contra juicio pendiente en que se discuta el dominio o la posesión de este inmueble con anterioridad a la fecha de ingreso de esta solicitud efectuada el día _____ de _____ de, 20_____.

2. También declaro bajo juramento que SÍ ____ NO____ (marque según corresponda) existen personas con iguales o mejores derechos sobre el inmueble en la calidad de _____ (propietarios (as), poseedores (as), herederos (as), cesionarios (as), entre otros).

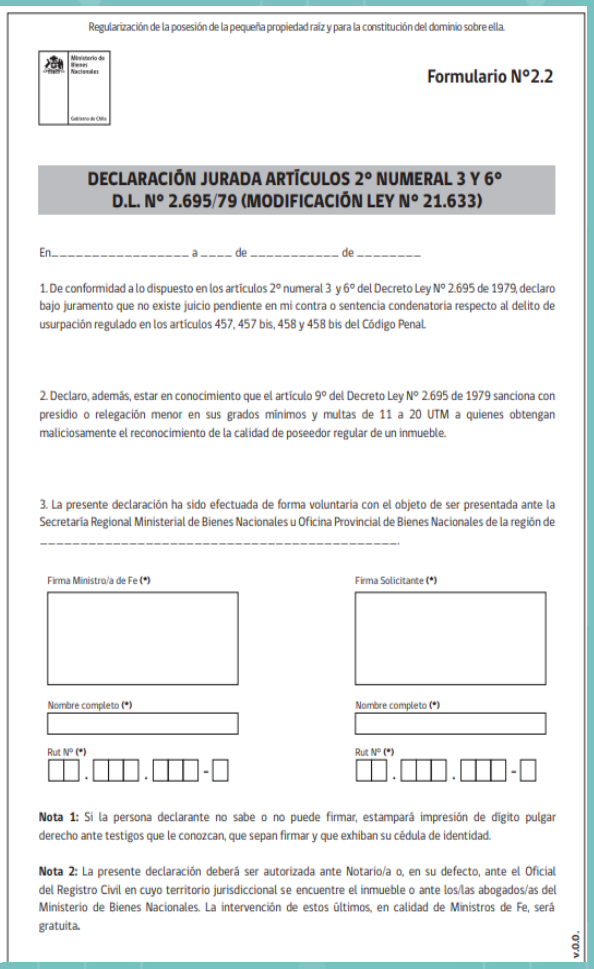
3. Manifiesto que la posesión material que ejerzo sobre el inmueble citado la adquirí por (detallar el origen de la posesión, cómo llegó a ocupar la propiedad): _____
_____
_____
_____
_____
esta posesión la demuestro con los siguientes hechos: _____
_____
_____
_____

4. Inscripción Conservatoria:

A. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas _____ N° _____ del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de _____, correspondiente al año _____.

B. Si no conoce los datos de la inscripción, completar lo siguiente:
Declaro haber efectuado todas las averiguaciones en el Conservador de Bienes Raíces de _____, en orden a determinar los antecedentes de dominio de la propiedad ubicada en _____, comuna de _____, provincia de _____, Región _____, no siendo posible encontrar inscripción de dominio alguna en los Registros de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces señalado que se refiera o ampare (aún a mayor extensión) la propiedad que se pretende regularizar.

v.0.5.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales — Gobierno de Chile

Formulario N°2.2

DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULOS 2° NUMERAL 3 Y 6° D.L. N° 2.695/79 (MODIFICACIÓN LEY N° 21.633)

En_____ a _____ de _____ de _____

1. De conformidad a lo dispuesto en los artículos 2° numeral 3 y 6° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, declaro bajo juramento que no existe juicio pendiente en mi contra o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación regulado en los artículos 457, 457 bis, 458 y 458 bis del Código Penal.

2. Declaro, además, estar en conocimiento que el artículo 9° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979 sanciona con presidio o relegación menor en sus grados mínimos y multas de 11 a 20 UTM a quienes obtengan maliciosamente el reconocimiento de la calidad de poseedor regular de un inmueble.

3. La presente declaración ha sido efectuada de forma voluntaria con el objeto de ser presentada ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial de Bienes Nacionales de la región de _____.

Firma Ministro/a de Fe (*) | Firma Solicitante (*)

Nombre completo (*) | Nombre completo (*)

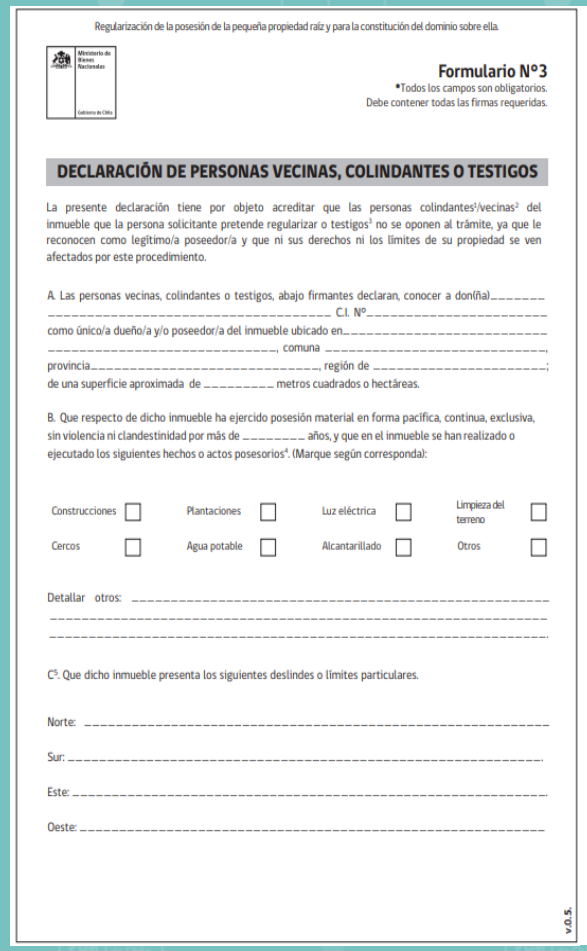
Rut N° (*) __.___.___-_ | Rut N° (*) __.___.___-_

Nota 1: Si la persona declarante no sabe o no puede firmar, estampará impresión de dígito pulgar derecho ante testigos que le conozcan, que sepan firmar y que exhiban su cédula de identidad.

Nota 2: La presente declaración deberá ser autorizada ante Notario/a o, en su defecto, ante el Oficial del Registro Civil en cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el inmueble o ante los/las abogados/as del Ministerio de Bienes Nacionales. La intervención de estos últimos, en calidad de Ministros de Fe, será gratuita.

v.0.0.

Regularización de Títulos de Dominio.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

Formulario N°3

*Todos los campos son obligatorios.
Debe contener todas las firmas requeridas.

DECLARACIÓN DE PERSONAS VECINAS, COLINDANTES O TESTIGOS

La presente declaración tiene por objeto acreditar que las personas colindantes[1]/vecinas[2] del inmueble que la persona solicitante pretende regularizar o testigos[3] no se oponen al trámite, ya que le reconocen como legítimo/a poseedor/a y que ni sus derechos ni los límites de su propiedad se ven afectados por este procedimiento.

A. Las personas vecinas, colindantes o testigos, abajo firmantes declaran, conocer a don(ña)_____ _____ C.I. Nº_____ como único/a dueño/a y/o poseedor/a del inmueble ubicado en_____ _____, comuna _____; provincia_____, región de _____; de una superficie aproximada de _____ metros cuadrados o hectáreas.

B. Que respecto de dicho inmueble ha ejercido posesión material en forma pacífica, continua, exclusiva, sin violencia ni clandestinidad por más de _____ años, y que en el inmueble se han realizado o ejecutado los siguientes hechos o actos posesorios[4]. (Marque según corresponda):

Construcciones ☐	Plantaciones ☐	Luz eléctrica ☐	Limpieza del terreno ☐
Cercos ☐	Agua potable ☐	Alcantarillado ☐	Otros ☐

Detallar otros: _____ _____ _____

C[5]. Que dicho inmueble presenta los siguientes deslindes o límites particulares.

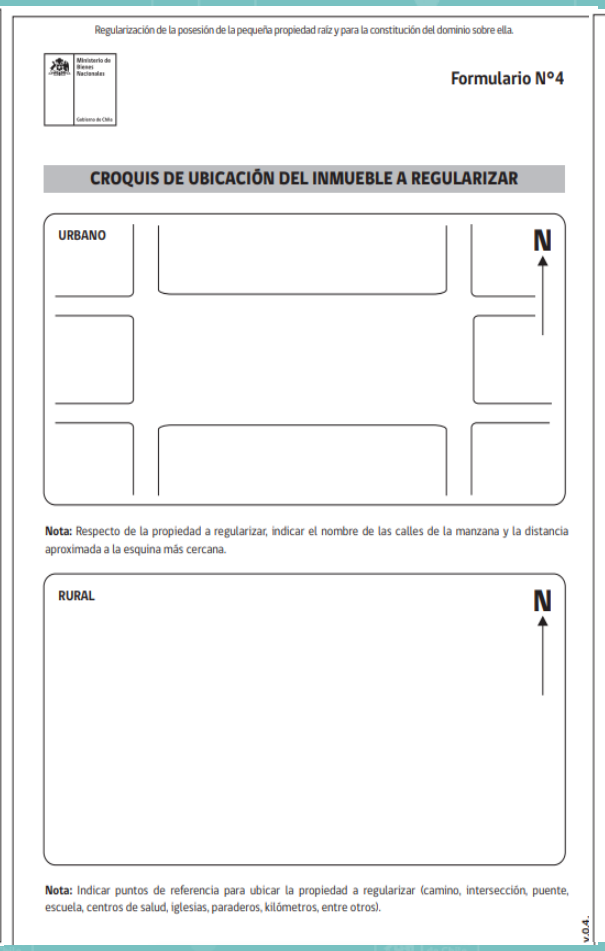
Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

v.0.5.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

Formulario N°4

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE A REGULARIZAR

URBANO

N

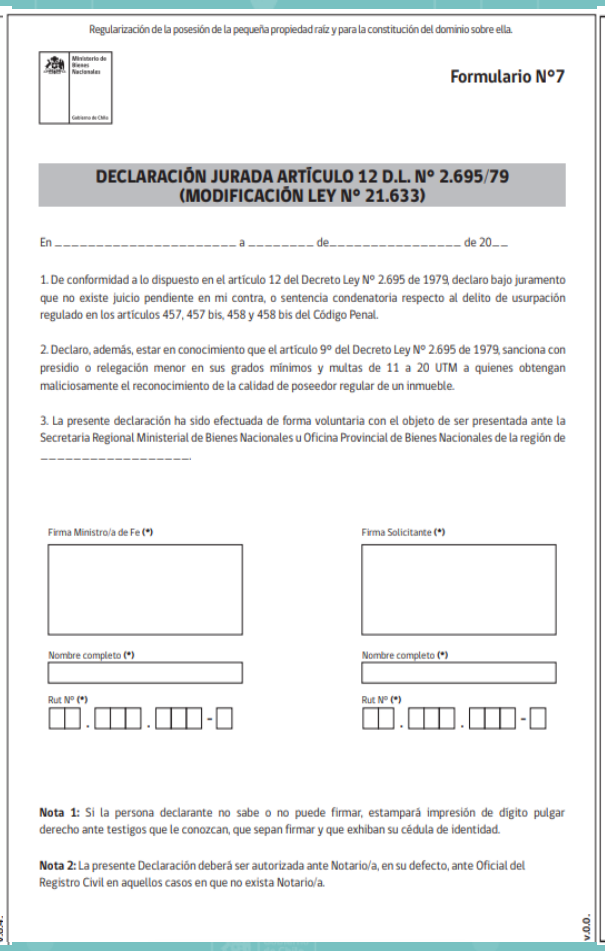
Nota: Respecto de la propiedad a regularizar, indicar el nombre de las calles de la manzana y la distancia aproximada a la esquina más cercana.

RURAL

N

Nota: Indicar puntos de referencia para ubicar la propiedad a regularizar (camino, intersección, puente, escuela, centros de salud, iglesias, paraderos, kilómetros, entre otros).

v.0.4.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

Formulario N°7

DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 12 D.L. N° 2.695/79 (MODIFICACIÓN LEY N° 21.633)

En _____ a _____ de_____ de 20__

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, declaro bajo juramento que no existe juicio pendiente en mi contra, o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación regulado en los artículos 457, 457 bis, 458 y 458 bis del Código Penal.

2. Declaro, además, estar en conocimiento que el artículo 9° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, sanciona con presidio o relegación menor en sus grados mínimos y multas de 11 a 20 UTM a quienes obtengan maliciosamente el reconocimiento de la calidad de poseedor regular de un inmueble.

3. La presente declaración ha sido efectuada de forma voluntaria con el objeto de ser presentada ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial de Bienes Nacionales de la región de _____.

Firma Ministro/a de Fe (*)

Nombre completo (*)

Rut Nº (*) ☐☐.☐☐☐.☐☐☐-☐

Firma Solicitante (*)

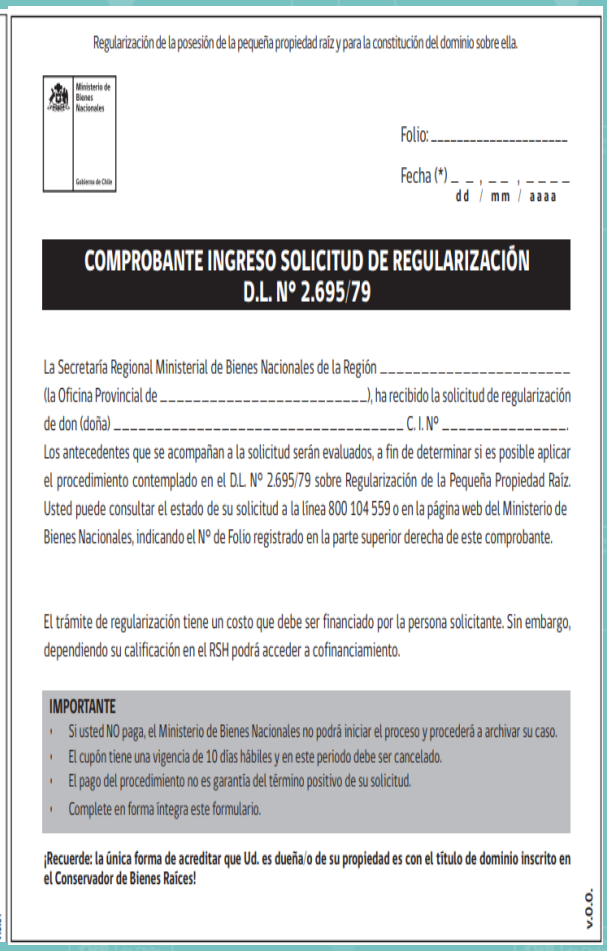
Nombre completo (*)

Rut Nº (*) ☐☐.☐☐☐.☐☐☐-☐

Nota 1: Si la persona declarante no sabe o no puede firmar, estampará impresión de dígito pulgar derecho ante testigos que le conozcan, que sepan firmar y que exhiban su cédula de identidad.

Nota 2: La presente Declaración deberá ser autorizada ante Notario/a, en su defecto, ante Oficial del Registro Civil en aquellos casos en que no exista Notario/a.

v.0.0.



Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

Folio: _____

Fecha (*) __ / __ / ____
dd / mm / aaaa

COMPROBANTE INGRESO SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN D.L. Nº 2.695/79

La Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región _____ (la Oficina Provincial de _____), ha recibido la solicitud de regularización de don (doña) _____ C. I. Nº _____. Los antecedentes que se acompañan a la solicitud serán evaluados, a fin de determinar si es posible aplicar el procedimiento contemplado en el D.L. Nº 2.695/79 sobre Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz. Usted puede consultar el estado de su solicitud a la línea 800 104 559 o en la página web del Ministerio de Bienes Nacionales, indicando el Nº de Folio registrado en la parte superior derecha de este comprobante.

El trámite de regularización tiene un costo que debe ser financiado por la persona solicitante. Sin embargo, dependiendo su calificación en el RSH podrá acceder a cofinanciamiento.

IMPORTANTE

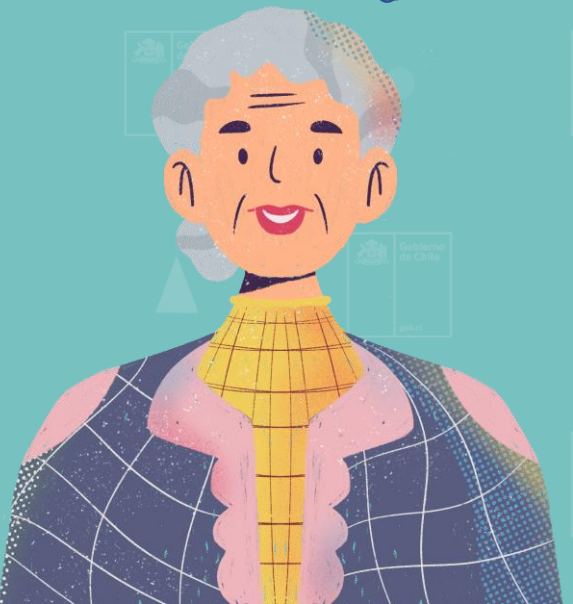
- Si usted NO paga, el Ministerio de Bienes Nacionales no podrá iniciar el proceso y procederá a archivar su caso.
- El cupón tiene una vigencia de 10 días hábiles y en este período debe ser cancelado.
- El pago del procedimiento no es garantía del término positivo de su solicitud.
- Complete en forma íntegra este formulario.

¡Recuerde: la única forma de acreditar que Ud. es dueña/o de su propiedad es con el título de dominio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces!

v.0.0.

Regularización de Títulos de Dominio.

¿Qué documentos son necesarios?



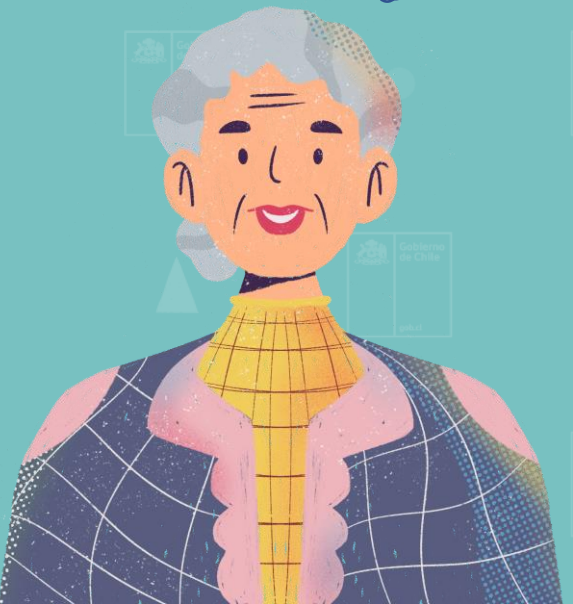
Documentos a presentar:

2.- Necesarios:

- **Inscripción de Dominio**, cuando exista o esta sea conocida.
- **Certificado de Residencia**, entregado por la Junta de Vecinos, o quien corresponda.
- **Certificado de Avalúo Fiscal simple**.

Regularización de Títulos de Dominio.

¿Qué documentos son necesarios?



Documentos a presentar:

2.- Necesarios:

- **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 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.).

Regularización de Títulos de Dominio.

Documentos a presentar:

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° 2.695/79.

Regularización de Títulos de Dominio.

Los documentos deben ser presentados en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de cada Región u Oficina Provincial de la región o provincia donde se ubique el inmueble a regularizar, o mediante Portal de Trámites: https://tramites.mbienes.gob.cl/

Para mayor detalle respecto a las direcciones y horarios de atención de las Secretarías Regionales Ministeriales u Oficinas Provinciales, visitar www.bienesnacionales.cl , sección Ministerio, Seremis.

Regularización de Títulos de Dominio.

Regularización de Títulos de Dominio.

Etapas del Procedimiento de Regularización.

Etapa 1:

- Ingreso de la solicitud en la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial que corresponda.
- En el caso que corresponda, pago de cuponera dentro de los 10 días hábiles.
- Coordinación con la Dirección de obras Municipales (DOM) en el caso de ser necesario; y,
- Análisis de la documentación para determinar la admisibilidad.
- Emisión de 1° Resolución, denominada “Resolución A”, que acoge o rechaza la solicitud.

Regularización de Títulos de Dominio.

Etapas de Procedimiento de Regularización.

Etapa 2:

- Visita a terreno de un técnico del Ministerio o de una Empresa Contratista inscrita en el Registro Nacional para la mensura del Inmueble.
- Envío de oficios a entidades externas (SII, SERVEL y Registro Civil).
- Notificación a presunto dueño.
- Elaboración de 2° Resolución, denominada “Resolución B” que acepta solicitud y ordena publicación en dos oportunidades de extracto de regularización, en el caso que corresponda, o rechaza.

Regularización de Títulos de Dominio.

Etapas de Procedimiento de Regularización.

Etapa 3:

- Publicación en dos oportunidades en diario de circulación regional.
- Fijación de carteles con extracto de la publicación.
- Paso de 60 días hábiles desde la segunda publicación a la espera de posible oposición u oposiciones.
- Si se presenta oposición, el Ministerio de Bienes Nacionales se abstendrá de continuar la tramitación y remitirá el expediente completo al Tribunal correspondiente para su análisis.
- Presentación por parte del/la solicitante de Declaración Jurada (N°7) asociada a Ley N° 21.633 (de usurpaciones). En la situación que no se presente esta declaración jurada, dentro del plazo de 10 días hábiles desde la certificación de la no oposición, el Ministerio deberá archivar la solicitud por un plazo máximo de 3 años.
- Elaboración de 3° Resolución, denominada “Resolución C”, que acepta y ordena inscribir en Conservador de Bienes Raíces correspondiente, en el caso que corresponda, o rechaza solicitud.

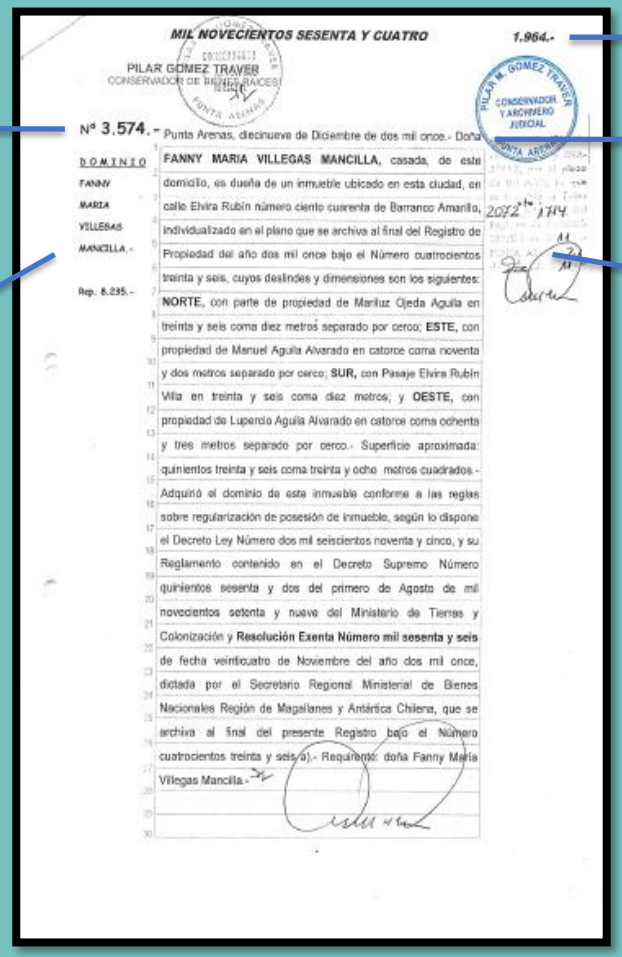
Regularización de Títulos de Dominio.

Etapas de Procedimiento de Regularización.

Etapa 4:

- Ingreso a CBR de la “Resolución C” y copia del plano del inmueble para la inscripción del Título de Dominio a favor del/la solicitante con sus respectivas prohibiciones.
- Recepción del título por el Ministerio.
- Entrega del Título de Dominio.
- Fin del procedimiento.

Detalle Título de Dominio



MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO 1.964.-

PILAR GOMEZ TRAVER
CONSERVADOR DE BIENES RAICES
PUNTA ARENAS

Nº 3.574.- Punta Arenas, diecinueve de Diciembre de dos mil once.- Doña

DOMINIO

FANNY
MARIA
VILLEGAS
MANCILLA.-

Rep. 8.235.-

FANNY MARIA VILLEGAS MANCILLA, casada, de este domicilio, es dueña de un inmueble ubicado en esta ciudad, en calle Elvira Rubin número ciento cuarenta de Barranco Amarillo, individualizado en el plano que se archiva al final del Registro de Propiedad del año dos mil once bajo el Número cuatrocientos treinta y seis, cuyos deslindes y dimensiones son los siguientes: **NORTE**, con parte de propiedad de Mariluz Ojeda Aguila en treinta y seis coma diez metros separado por cerco; **ESTE**, con propiedad de Manuel Aguila Alvarado en catorce coma noventa y dos metros separado por cerco; **SUR**, con Pasaje Elvira Rubin Villa en treinta y seis coma diez metros; y **OESTE**, con propiedad de Lupercio Aguila Alvarado en catorce coma ochenta y tres metros separado por cerco.- Superficie aproximada: quinientos treinta y seis coma treinta y ocho metros cuadrados.- Adquirió el dominio de este inmueble conforme a las reglas sobre regularización de posesión de inmueble, según lo dispone el Decreto Ley Número dos mil seiscientos noventa y cinco, y su Reglamento contenido en el Decreto Supremo Número quinientos sesenta y dos del primero de Agosto de mil novecientos setenta y nueve del Ministerio de Tierras y Colonización y **Resolución Exenta Número mil sesenta y seis** de fecha veintiocho de Noviembre del año dos mil once, dictada por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Magallanes y Antártica Chilena, que se archiva al final del presente Registro bajo el Número cuatrocientos treinta y seis a).- Requirente: doña Fanny María Villegas Mancilla.-

PILAR M. GOMEZ TRAVER
CONSERVADOR Y ARCHIVERO JUDICIAL
PUNTA ARENAS

2012 174

NÚMERO

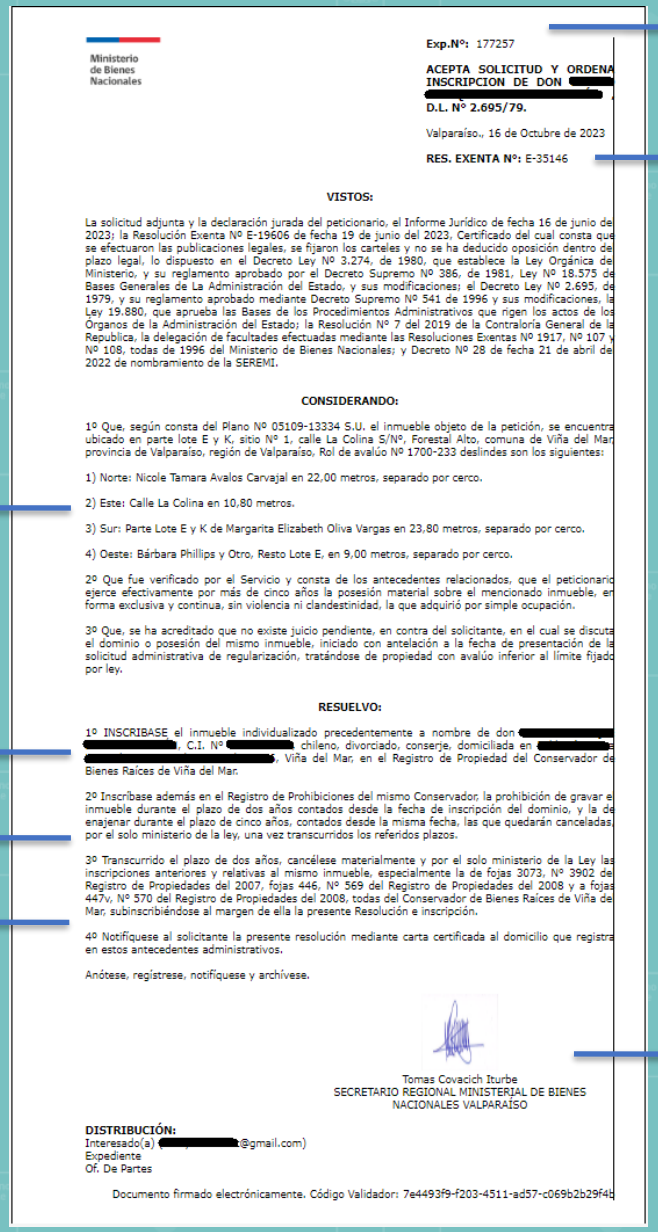
NOMBRE DEL PROPIETARIO

FOJA

AÑO

Prohibición: En los casos en que se obtenga el título a través del procedimiento de regularización del Ministerio de Bienes Nacionales, desde la fecha de la inscripción, los poseedores inscritos no podrán gravar la propiedad en el plazo de 2 años ni podrán enajenarla en el plazo de 5 años.

Detalle "Resolución C"



Ministerio de Bienes Nacionales

Exp.N°: 177257

ACEPTA SOLICITUD Y ORDENA INSCRIPCION DE DON [redacted]
D.L. N° 2.695/79.

Valparaíso., 16 de Octubre de 2023

RES. EXENTA N°: E-35146

VISTOS:

La solicitud adjunta y la declaración jurada del peticionario, el Informe Jurídico de fecha 16 de junio de 2023; la Resolución Exenta Nº E-19606 de fecha 19 de junio del 2023, Certificado del cual consta que se efectuaron las publicaciones legales, se fijaron los carteles y no se ha deducido oposición dentro de plazo legal, lo dispuesto en el Decreto Ley Nº 3.274, de 1980, que establece la Ley Orgánica de Ministerio, y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo Nº 386, de 1981, Ley Nº 18.575 de Bases Generales de La Administración del Estado, y sus modificaciones; el Decreto Ley Nº 2.695, de 1979, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo Nº 541 de 1996 y sus modificaciones, la Ley 19.880, que aprueba las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución Nº 7 del 2019 de la Contraloría General de la Republica, la delegación de facultades efectuadas mediante las Resoluciones Exentas Nº 1917, Nº 107 y Nº 108, todas de 1996 del Ministerio de Bienes Nacionales; y Decreto Nº 28 de fecha 21 de abril de 2022 de nombramiento de la SEREMI.

CONSIDERANDO:

1º Que, según consta del Plano Nº 05109-13334 S.U. el inmueble objeto de la petición, se encuentra ubicado en parte lote E y K, sitio Nº 1, calle La Colina S/Nº, Forestal Alto, comuna de Viña del Mar, provincia de Valparaíso, región de Valparaíso, Rol de avalúo Nº 1700-233 deslindes son los siguientes:

1) Norte: Nicole Tamara Avalos Carvajal en 22,00 metros, separado por cerco.

2) Este: Calle La Colina en 10,80 metros.

3) Sur: Parte Lote E y K de Margarita Elizabeth Oliva Vargas en 23,80 metros, separado por cerco.

4) Oeste: Bárbara Phillips y Otro, Resto Lote E, en 9,00 metros, separado por cerco.

2º Que fue verificado por el Servicio y consta de los antecedentes relacionados, que el peticionario ejerce efectivamente por más de cinco años la posesión material sobre el mencionado inmueble, en forma exclusiva y continua, sin violencia ni clandestinidad, la que adquirió por simple ocupación.

3º Que, se ha acreditado que no existe juicio pendiente, en contra del solicitante, en el cual se discuta el dominio o posesión del mismo inmueble, iniciado con antelación a la fecha de presentación de la solicitud administrativa de regularización, tratándose de propiedad con avalúo inferior al límite fijado por ley.

RESUELVO:

1º INSCRÍBASE el inmueble individualizado precedentemente a nombre de don [redacted], C.I. Nº [redacted], chileno, divorciado, conserje, domiciliada en [redacted], Viña del Mar, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

2º Inscríbase además en el Registro de Prohibiciones del mismo Conservador, la prohibición de gravar el inmueble durante el plazo de dos años contados desde la fecha de inscripción del dominio, y la de enajenar durante el plazo de cinco años, contados desde la misma fecha, las que quedarán canceladas, por el solo ministerio de la ley, una vez transcurridos los referidos plazos.

3º Transcurrido el plazo de dos años, cancélese materialmente y por el solo ministerio de la Ley las inscripciones anteriores y relativas al mismo inmueble, especialmente la de fojas 3073, Nº 3902 del Registro de Propiedades del 2007, fojas 446, Nº 569 del Registro de Propiedades del 2008 y a fojas 447v, Nº 570 del Registro de Propiedades del 2008, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, subinscribiéndose al margen de ella la presente Resolución e inscripción.

4º Notifíquese al solicitante la presente resolución mediante carta certificada al domicilio que registra en estos antecedentes administrativos.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.

Tomas Covacich Iturbe
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES VALPARAÍSO

DISTRIBUCIÓN:
Interesado(a) [redacted]@gmail.com)
Expediente
Of. De Partes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 7e4493f9-f203-4511-ad57-c069b2b29f4b

Folio

Datos de la Rex

Datos del Inmueble

Ordena Inscribir

Prohibiciones

Cancelaciones

Secretario Regional Ministerial

Regularización de Títulos de Dominio.

Costos del Procedimiento de Regularización:

El valor es variable y depende del porcentaje que se tenga en el Registro Social de Hogares (RSH) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, de la comuna y la superficie que se pretenda regularizar.

Si usted está dentro del 40% más vulnerable, podrá optar a la gratuidad en la tramitación de su solicitud. Aquellos casos con RSH por sobre el 60% deberán pagar la totalidad del monto.

El procedimiento contempla un pago único, incluyendo la totalidad de las gestiones, por lo que no deberá pagar nuevamente en ninguna etapa de la tramitación.

Regularización de Títulos de Dominio.

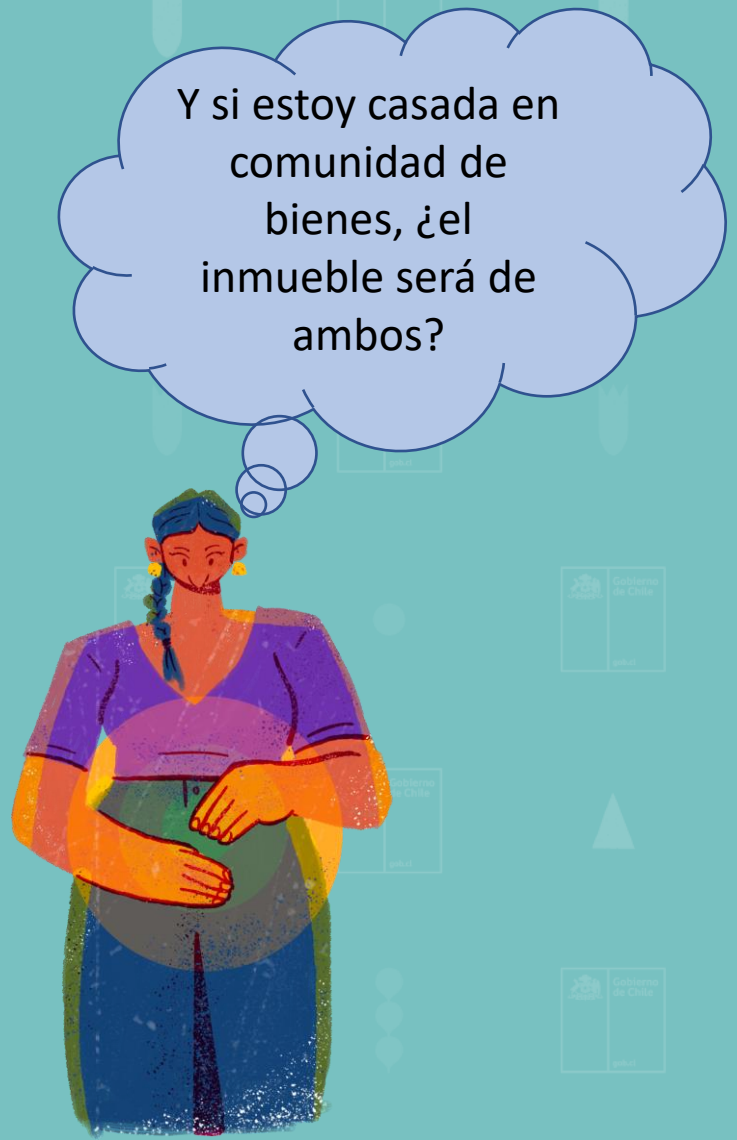
Efectos de la Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces:

La “Resolución C” que ordena inscribir, le otorga la calidad de Poseedor/a Regular.

Durante el plazo de **dos años** ininterrumpido contado desde la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, los poseedores/as regulares, NO podrán **gravar** el inmueble objeto de regularización , ni podrán **enajenarlo** por el plazo de **cinco años**.

Después del plazo de dos años ininterrumpidos desde la inscripción en el CBR el poseedor, se hace DUEÑO del inmueble (por prescripción adquisitiva de corto plazo).

Regularización de Títulos de Dominio.



“La mujer casada no separada de bienes”

No, una vez inscrita la propiedad a su nombre y transcurrido el plazo de dos años que la convierte en dueña, puede disponer libremente de la propiedad, porque el Art. 37 del D.L. N° 2.695 de 1979, la considera como mujer casada separada de bienes.

La propiedad pasa a ser administrada exclusivamente por la mujer, aunque esté casada en bajo régimen de sociedad conyugal. Por ello, puede realizar sobre dicha propiedad cualquier acto que no esté prohibido por la ley, sin necesidad de previa autorización y/o representación de su marido.

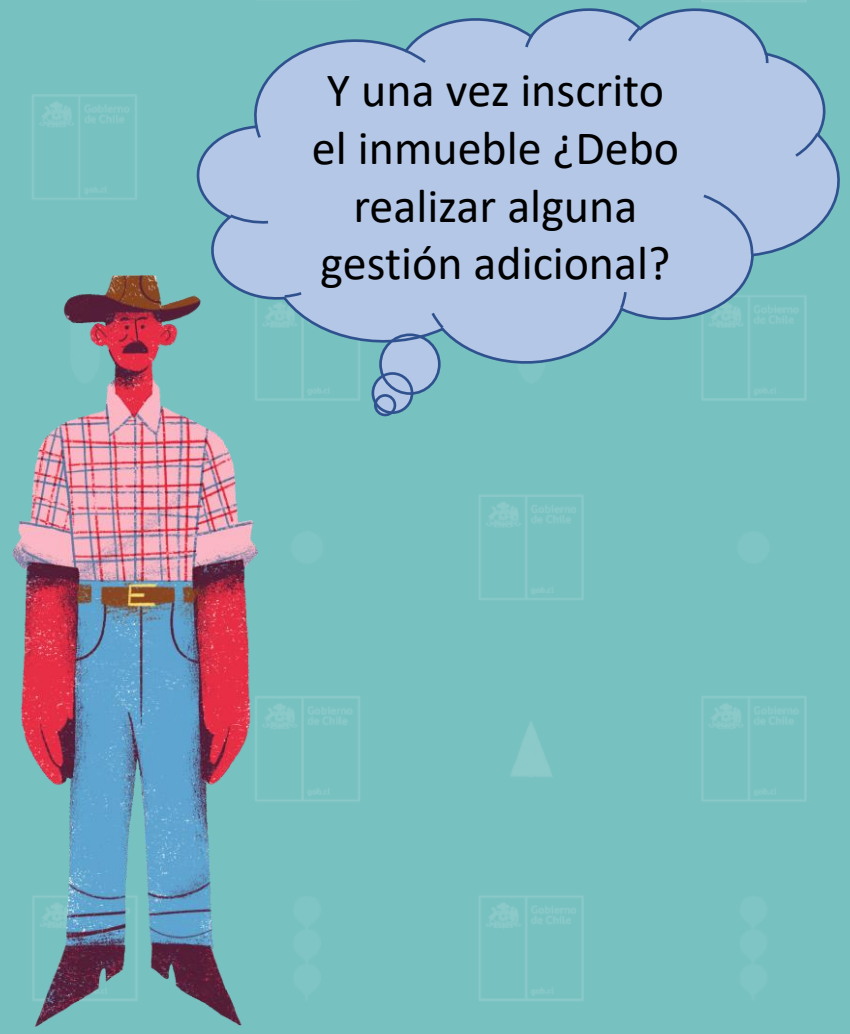
Regularización de Títulos de Dominio.

Y ¿Qué debo hacer para alzar las prohibiciones?

Según lo establece el D.L. N°2.695/79, las prohibiciones legales de gravar y enajenar quedarán canceladas por el solo ministerio de la ley una vez transcurridos los plazos de 2 y 5 años respectivamente.

Vencidos los plazos mencionados, el Conservador de Bienes Raíces deberá alzar ambas prohibiciones de oficio, sin necesidad de requerimiento de parte interesada.

Regularización de Títulos de Dominio.



Con el título de dominio ya en sus manos, sugerimos acercarse a la Oficina del Servicio de Impuestos Internos más cercana, con el objetivo de actualizar la información que se encuentra registrada en el Servicio, y que el rol de avalúo fiscal de su propiedad pase a su nombre. Este trámite debe ser realizado por el propietario o su representante.

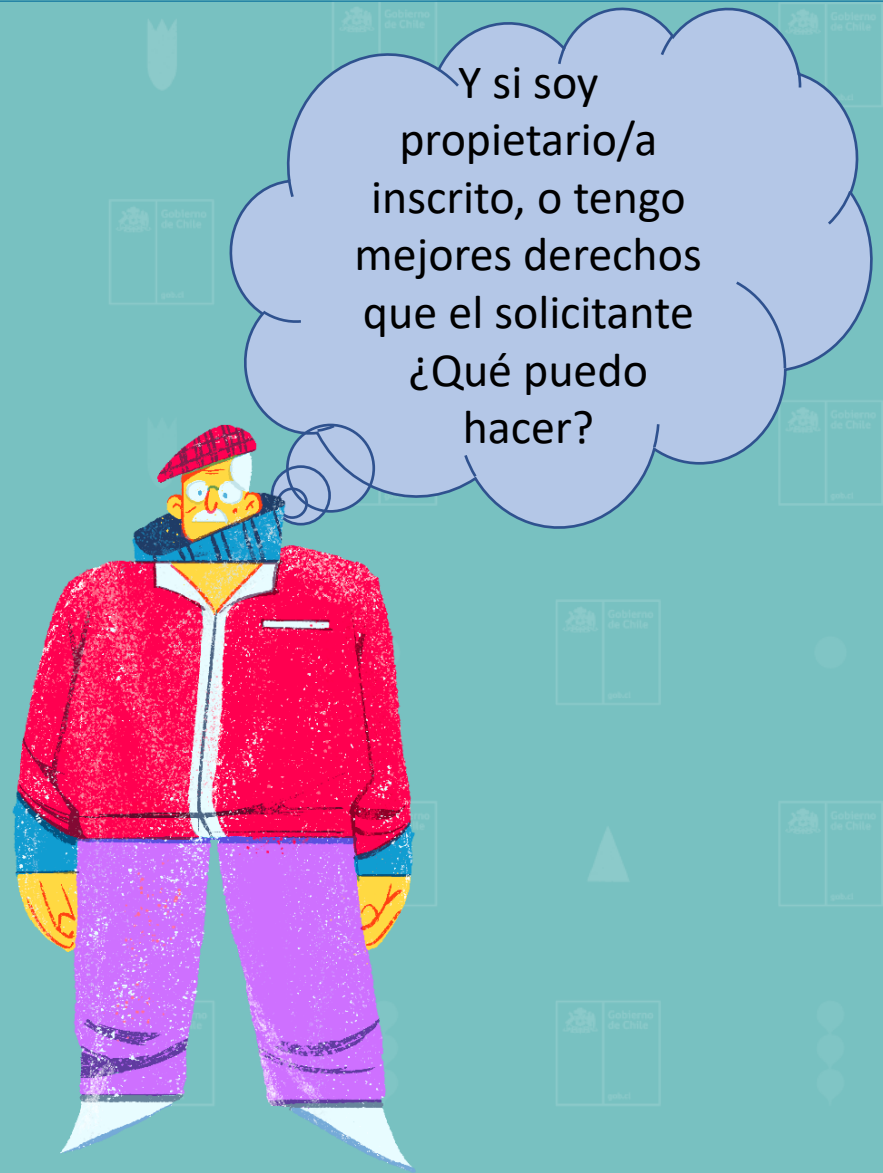
Para tales efectos, deberá acompañar copia de su título de dominio y del plano elaborado por el Ministerio de Bienes Nacionales adjunto a su carpeta. En caso que la propiedad regularizada corresponda a un departamento, bodega o estacionamiento se recomienda acompañar copia del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces.

Regularización de Títulos 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).

Ejercicio de derechos por terceros.



Respecto a terceros, que pretendan impugnar la solicitud o la inscripción practicada a nombre del peticionario/a, debemos distinguir:

- Etapa de la solicitud de regularización
  - Expediente de regularización en proceso
  - Título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces

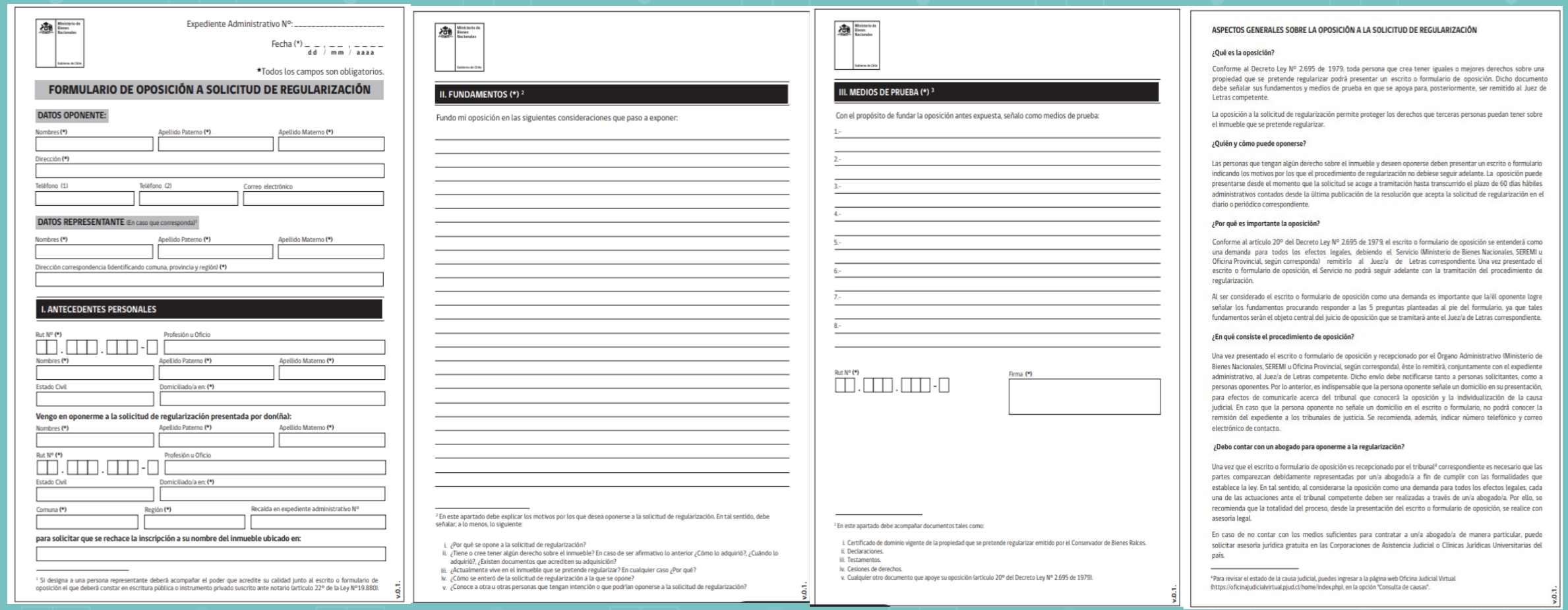
Ejercicio de derechos por terceros.

*La oposición deberá ser presentada por escrito en la Seremi u Oficina provincial que corresponda, acompañando los antecedentes que estime necesarios.

Si el expediente se encuentra en tramitación, y hasta 60 días hábiles después de realizada la segunda publicación (etapa 3 ya vista) aquella persona que crea tener igual o mejores derechos que el solicitante, podrá oponerse a la solicitud de saneamiento.

Presentada la oposición, la cual se entenderá como demanda para todos los efectos legales, **el Servicio deberá abstenerse de continuar la tramitación y remitirá de inmediato los antecedentes al juez de letras en lo civil que corresponda.**

Ejercicio de derechos por terceros.



Expediente Administrativo N°: _____

Fecha (*) _ _ / _ _ / _ _ _ _
dd / mm / aaaa

*Todos los campos son obligatorios.

FORMULARIO DE OPOSICIÓN A SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

DATOS OPONENTE:

Nombres (*) | Apellido Paterno (*) | Apellido Materno (*)

Dirección (*)

Teléfono (1) | Teléfono (2) | Correo electrónico

DATOS REPRESENTANTE (En caso que corresponda)[1]

Nombres (*) | Apellido Paterno (*) | Apellido Materno (*)

Dirección correspondencia (identificando comuna, provincia y región) (*)

I. ANTECEDENTES PERSONALES

Rut N° (*) | Profesión u Oficio

Nombres (*) | Apellido Paterno (*) | Apellido Materno (*)

Estado Civil | Domiciliado/a en: (*)

Vengo en oponerme a la solicitud de regularización presentada por don(ña):

Nombres (*) | Apellido Paterno (*) | Apellido Materno (*)

Rut N° (*) | Profesión u Oficio

Estado Civil | Domiciliado/a en: (*)

Comuna (*) | Región (*) | Recaída en expediente administrativo N°

para solicitar que se rechace la inscripción a su nombre del inmueble ubicado en:

[1] Si designa a una persona representante deberá acompañar el poder que acredite su calidad junto al escrito o formulario de oposición el que deberá constar en escritura pública o instrumento privado suscrito ante notario (artículo 22° de la Ley N°19.880).

v.0.1.

II. FUNDAMENTOS (*) [2]

Fundo mi oposición en las siguientes consideraciones que paso a exponer:

[2] En este apartado debe explicar los motivos por los que desea oponerse a la solicitud de regularización. En tal sentido, debe señalar, a lo menos, lo siguiente:

i. ¿Por qué se opone a la solicitud de regularización?
ii. ¿Tiene o cree tener algún derecho sobre el inmueble? En caso de ser afirmativo lo anterior ¿Cómo lo adquirió?, ¿Cuándo lo adquirió?, ¿Existen documentos que acrediten su adquisición?
iii. ¿Actualmente vive en el inmueble que se pretende regularizar? En cualquier caso ¿Por qué?
iv. ¿Cómo se enteró de la solicitud de regularización a la que se opone?
v. ¿Conoce a otra u otras personas que tengan intención o que podrían oponerse a la solicitud de regularización?

v.0.1.

III. MEDIOS DE PRUEBA (*) [3]

Con el propósito de fundar la oposición antes expuesta, señalo como medios de prueba:

1.-
2.-
3.-
4.-
5.-
6.-
7.-
8.-

Rut N° (*) | Firma (*)

[3] En este apartado debe acompañar documentos tales como:

i. Certificado de dominio vigente de la propiedad que se pretende regularizar emitido por el Conservador de Bienes Raíces.
ii. Declaraciones.
iii. Testamentos.
iv. Cesiones de derechos.
v. Cualquier otro documento que apoye su oposición (artículo 20° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979).

v.0.1.

ASPECTOS GENERALES SOBRE LA OPOSICIÓN A LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

¿Qué es la oposición?

Conforme al Decreto Ley N° 2.695 de 1979, toda persona que crea tener iguales o mejores derechos sobre una propiedad que se pretende regularizar podrá presentar un escrito o formulario de oposición. Dicho documento debe señalar sus fundamentos y medios de prueba en que se apoya para, posteriormente, ser remitido al Juez de Letras competente.

La oposición a la solicitud de regularización permite proteger los derechos que terceras personas puedan tener sobre el inmueble que se pretende regularizar.

¿Quién y cómo puede oponerse?

Las personas que tengan algún derecho sobre el inmueble y deseen oponerse deben presentar un escrito o formulario indicando los motivos por los que el procedimiento de regularización no debiese seguir adelante. La oposición puede presentarse desde el momento que la solicitud se acoge a tramitación hasta transcurrido el plazo de 60 días hábiles administrativos contados desde la última publicación de la resolución que acepta la solicitud de regularización en el diario o periódico correspondiente.

¿Por qué es importante la oposición?

Conforme al artículo 20° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, el escrito o formulario de oposición se entenderá como una demanda para todos los efectos legales, debiendo el Servicio (Ministerio de Bienes Nacionales, SEREMI u Oficina Provincial, según corresponda) remitirlo al Juez/a de Letras correspondiente. Una vez presentado el escrito o formulario de oposición, el Servicio no podrá seguir adelante con la tramitación del procedimiento de regularización.

Al ser considerado el escrito o formulario de oposición como una demanda es importante que la/él oponente logre señalar los fundamentos procurando responder a las 5 preguntas planteadas al pie del formulario, ya que tales fundamentos serán el objeto central del juicio de oposición que se tramitará ante el Juez/a de Letras correspondiente.

¿En qué consiste el procedimiento de oposición?

Una vez presentado el escrito o formulario de oposición y recepcionado por el Órgano Administrativo (Ministerio de Bienes Nacionales, SEREMI u Oficina Provincial, según corresponda), éste lo remitirá, conjuntamente con el expediente administrativo, al Juez/a de Letras competente. Dicho envío debe notificarse tanto a personas solicitantes, como a personas oponentes. Por lo anterior, es indispensable que la persona oponente señale un domicilio en su presentación, para efectos de comunicarle acerca del tribunal que conocerá la oposición y la individualización de la causa judicial. En caso que la persona oponente no señale un domicilio en el escrito o formulario, no podrá conocer la remisión del expediente a los tribunales de justicia. Se recomienda, además, indicar número telefónico y correo electrónico de contacto.

¿Debo contar con un abogado para oponerme a la regularización?

Una vez que el escrito o formulario de oposición es recepcionado por el tribunal[4] correspondiente es necesario que las partes comparezcan debidamente representadas por un/a abogado/a a fin de cumplir con las formalidades que establece la ley. En tal sentido, al considerarse la oposición como una demanda para todos los efectos legales, cada una de las actuaciones ante el tribunal competente deben ser realizadas a través de un/a abogado/a. Por ello, se recomienda que la totalidad del proceso, desde la presentación del escrito o formulario de oposición, se realice con asesoría legal.

En caso de no contar con los medios suficientes para contratar a un/a abogado/a de manera particular, puede solicitar asesoría jurídica gratuita en las Corporaciones de Asistencia Judicial o Clínicas Jurídicas Universitarias del país.

[4] Para revisar el estado de la causa judicial, puedes ingresar a la página web Oficina Judicial Virtual (https://oficinajudicialvirtual.pjud.cl/home/index.php), en la opción "Consulta de causas".

v.0.1.

Ejercicio de derechos por terceros.

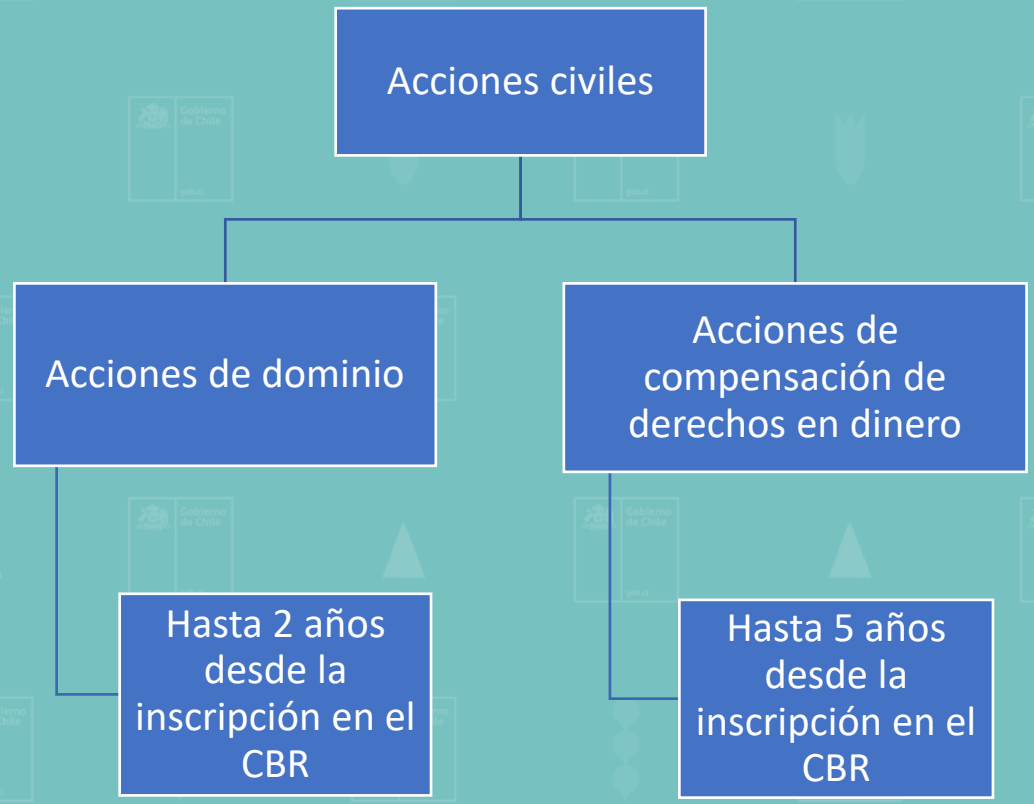
La sentencia judicial, podrá rechazar total o parcialmente la oposición, ordenando la inscripción en favor del peticionario/a de la totalidad del inmueble o de una porción de él.

En este caso, a través de un receptor judicial dicha sentencia será inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, siendo considerada como justo título para practicar las inscripciones y subinscripciones que la ley ordena.

Ejercicio de derechos por terceros.

*La oposición deberá ser presentada por escrito en la Seremi u Oficina provincial que corresponda, acompañando los antecedentes que estime necesarios. **(Formulario de Oposiciones)**

Si el periodo de presentar oposición, se encuentra vencido, las acciones de dominio y compensatorias **deberán ser incoadas en Tribunales en los plazos legales establecidos.**



Acciones penales :
Reconocimiento malicioso de la calidad de poseedor regular

“ El que maliciosamente obtuviere el reconocimiento de la calidad de poseedor regular de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley, será sancionado con las penas del artículo 473° del Código Penal.”

- Se presumirá el dolo : cuando el interesado tuviere, en la fecha de presentación de su solicitud, la calidad de arrendatario o mero tenedor o haya reconocido dominio ajeno mediante un acto o contrato escrito, mientras existiere juicio pendiente o sentencia condenatoria en su contra por el delito de usurpación, si ésta tuviere por objeto el mismo inmueble o parte de él.

Si se interpusiere acción penal, y ésta fuere acogida, el tribunal ordenará que se cancele la inscripción.

Situación de Saneamiento de Loteos Irregulares, Ley N° 20.234

ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS

La Ley 20.234 busca dar solución a la problemática de los loteos irregulares, permitiendo su regularización y mejorando las condiciones de habitabilidad de las personas que viven en ellos, para ello contempla un procedimiento simplificado y excepcional para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos poblados que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales y que, además, cumplen con las características y demás requisitos exigidos por esta ley para acceder a esta herramienta excepcional.

Asentamientos irregulares

Asentamientos poblados que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales, ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso o recepción definitiva correspondiente, así como otros asentamientos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles, o bien, que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.

Estos asentamientos suelen carecer de obras de urbanización básicas como agua potable, alcantarillado, alumbrado público y otros servicios esenciales

Asentamientos irregulares

Situaciones descritas por la ley.

Para los efectos de la Ley 20.234, se entenderán como asentamientos irregulares los siguientes:

Aquellas ocupaciones de terreno que se materializaron sin recepción definitiva de obras.

Aquellos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o adquisición del dominio sobre sitios (Ley 16.741, 16.282, D.L. N° 2.695/79, D.L. N° 2.833/79, Ley 18.138)

Aquellos que cuentan con recepción definitiva, pero debe ser modificada porque el loteo no se corresponde documental ni planimetricamente con la situación existente.

Requisitos para acogerse a la Ley 20,234 y obtener la Recepción Provisoria de obras de urbanización.

a) Que se encuentren materializados de hecho al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos de MINVU y su estrategia sea de radicación.

b) Que los asentamientos irregulares no tengan permiso de loteo, o habiendo tenido, no cuentan con recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización, o por no corresponder planimétricamente.

c) Que en más del 70% de los lotes del asentamiento irregular existan residentes permanentes.

d) Que las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 UF en promedio.

e) Que no se encuentren localizados en zonas no edificables de acuerdo a la LGUC y OGUC, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, como tampoco en áreas de protección de recursos de valor patrimonial, cultural o de protección de recursos de valor natural. Tampoco se aceptarán saneamientos de lotes ubicados en fajas de caminos públicos.

f) Que no se hubiere dictado sanción administrativa o judicial ni existan denuncias, demandas o querellas pendientes presentadas ante la respectiva DOM o los Tribunales de Justicia, según corresponda, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que se emplaza el asentamiento irregular.

Obras de urbanización mínimas para recepción definitiva.

Inmuebles en zona urbana o de extensión urbana:

- Dotación de servicio de agua potable.
- Alcantarillado o evacuación de aguas servidas.
- Electricidad.
- Alumbrado público.
- Gas, cuando corresponda.
- Pavimentación, de acuerdo al artículo 3.2.6 y siguientes de la OGUC.

Inmuebles en zona rural:

- Servicio de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o cualquier otro sistema aprobado por la autoridad competente.
- Solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas, aprobado por la autoridad sanitaria.
- Conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.

Saneamiento de Emergencia

Regularizar el dominio de una pequeña propiedad a quien sea poseedor/a material de un bien raíz, pero que carezca de título de dominio debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, o lo tenga imperfecto, reconociéndole la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble.

Este procedimiento de emergencia se aplica en todos aquellos casos en donde exista una situación de emergencia declarada por la Autoridad, y requiera la tramitación más rápida y expedita del Saneamiento del Dominio de un inmueble particular.

Características:

- Procedimiento mas rápido en su tramitación con un plazo máximo ideal de 8 meses.
- Delegación de facultades a los Abogados Encargados de Regularización Regional
- Gratuidad en la solicitud de regularización
- Debe existir una situación de emergencia, decretada por el Gobierno.
- El solicitante debe contar con Ficha FIBE para dar inicio al trámite.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile