



Ministerio de Bienes Nacionales

Regularización de la Propiedad Raíz

Un proceso administrativo excepcional que transforma la posesión material en dominio legal, fortaleciendo la seguridad jurídica de las familias chilenas.





INSTRUMENTOS DE LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN MBN



¿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 contemplados en el Decreto Ley N° 2.695 de 1979.

- ❏ **Importante:** No se pueden regularizar propiedades fiscales, salvo inmuebles de propiedad municipal o SERVIU, los cuales podrán ser regularizados sólo con la autorización expresa de dichos organismos.



El Título de Dominio: Herramienta de Transformación Social

¿Qué es?

Es el documento registrado por el Conservador de Bienes Raíces respectivo que acredita que una persona es propietaria de un bien raíz determinado, constituyendo la base legal de la propiedad inmueble.

Beneficios que Otorga

- Acceso a pavimentación de calles
- Instalación de casetas sanitarias
- Subsidios habitacionales
- Sistemas de agua potable y alcantarillado
- Mejora integral de la calidad de vida





FACULTAD EXCLUSIVA

Rol del Ministerio de Bienes Nacionales



Autoridad Exclusiva

El Ministerio posee facultad única y excepcional para regularizar propiedades cuando el proceso resulta difícil u oneroso por otras vías legales.



Solución Histórica

Resuelve situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, brindando certeza jurídica a familias que ocupan estos predios desde hace años.



Título Legal

Permite a las personas naturales y jurídicas obtener un Título de Dominio inscrito y legalmente válido para ejercer plenamente sus derechos de propiedad.



¿A Quién Está Dirigido Este Servicio?



Personas Naturales o Jurídicas

Chilenas o extranjeras que cumplan los requisitos establecidos



Poseedores de Inmuebles

Urbanos o rurales que carezcan de título de dominio inscrito o cuando éste sea imperfecto



Posesión Continua

Habitantes del inmueble en forma tranquila e ininterrumpida por un período mínimo de 5 años



AVANCES RECIENTES

Marco Legal Actualizado

Pilar Administrativo

Dictámenes Mesa Técnica con Contraloría:

- E472530/2024
- E6848/2025

Estos dictámenes fortalecen la interpretación y aplicación uniforme del procedimiento de regularización en todo el territorio nacional.

Pilar Legislativo

Ley N° 21.737: Modifica requisito del inmueble a regularizar, aumentando el límite de avalúo fiscal a 1.000 UTM para predios urbanos y rurales.

Ley N° 21.741: Permite regularización de loteos irregulares que formen parte de estrategia de radicación de SERVIU con recepción provisoria.

Antecedentes y Aplicación Histórica del D.L. 2695/79



Origen Social

Busca solucionar la dificultad de constituir dominio en pequeñas propiedades cuando la historia de posesión inscrita no ha sido clara, promoviendo el acceso constitucional a la propiedad.



Aplicación Histórica

Hasta 2017, el Ministerio regularizaba sin problemas las solicitudes fundadas en cesiones o ventas de derechos en terrenos rurales, permitiendo acceso a servicios básicos.



Beneficios Sociales

Las regularizaciones permitían contar con títulos de dominio para optar a servicios básicos y subsidios habitacionales, mejorando considerablemente la calidad de vida.



Dictamen N° 42.084 de 2017: Fundamentos del Criterio Restrictivo



Principio Central

No procede aplicar el decreto ley N° 2.695 en terrenos que formen parte de loteos irregulares de predios rurales que configuren nuevos núcleos urbanos sin someterse a la normativa urbanística.



Protección Urbanística

El procedimiento excepcional no puede utilizarse para evadir las regulaciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, especialmente la subdivisión predial mínima de 4 hectáreas.



Requisito de Título

Si existe título inscrito referido a cesión de derechos, la posesión material emanará de dicho título, imposibilitando acogerse al procedimiento de regularización.





Dictamen E2.806 de 2019: Aclaración de Competencias

Competencia del MBN

El Ministerio de Bienes Nacionales es la autoridad competente para determinar si procede la regularización según el decreto ley N° 2.695. Su resolución constituye justo título para la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Los Conservadores deben inscribir cuando existe resolución favorable del MBN, pudiendo reclamarse judicialmente su negativa según el Reglamento del Registro Conservatorio.

Condiciones de Aplicación

Se distinguen inmuebles susceptibles de regularización: aquellos con avalúo fiscal dentro de límites, sin título inscrito, que no sean loteos irregulares derivados de cesiones parciales para evadir normativa, y donde los poseedores no se hayan puesto voluntariamente en situación anómala.

Dictamen E16.097 de 2020: Obligación de Acción Administrativa



Caso Específico

El MBN archivó incorrectamente un caso tras reparos del Conservador basados en el dictamen 42.084, siendo que se trataba de terreno dividido por sucesión hereditaria, no loteo irregular.



Precedente Judicial

El Primer Juzgado de Letras de Buin determinó que los Conservadores no pueden interpretar el decreto ley N° 2.695, siendo improcedente su negativa cuando existe resolución administrativa válida.



Obligación de Impulso

El MBN debe ejecutar acciones necesarias para dar curso progresivo a tramitaciones pendientes, aplicando principios de responsabilidad, eficiencia y economía procedimental.





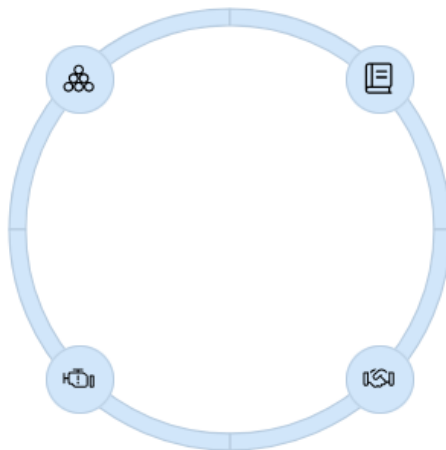
Dictamen E129.442 de 2021: Regulación de la Buena Fe y restricciones adicionales.

Presunción Legal

La buena fe se presume según artículos 706-707 del Código Civil, pero debe ponderarse la intencionalidad del requirente.

Ajuste Normativo

El Oficio Circular N° 1 de 2019 debe ajustarse a normativa y jurisprudencia administrativa ante cesiones de derechos parciales.



Conocimiento de la Ley

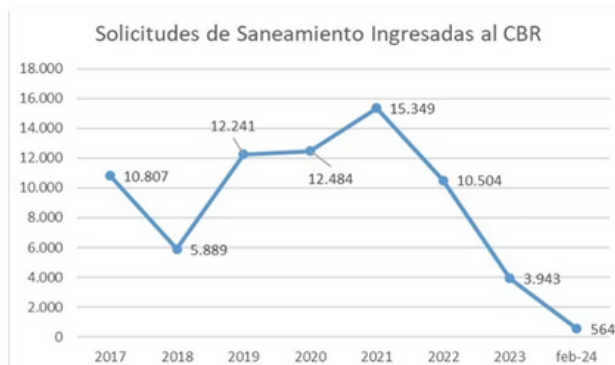
La ley se presume conocida por todos según artículos 7° y 8° del Código Civil, nadie puede alegar ignorancia.

Coordinación Institucional

El MBN debe solicitar informes a organismos pertinentes para resolver solicitudes y evitar vulneración de normativa urbanística.



Impacto Cuantitativo en las Solicitudes e Informe 650/2022 CGR.



El gráfico del documento muestra claramente la disminución drástica en las aprobaciones de saneamiento tras la emisión de los dictámenes de Contraloría, evidenciando el impacto significativo en la regularización de la pequeña propiedad raíz a nivel nacional.

50%

Casos Negativos

Porcentaje de casos denegados tras el dictamen de 2017

19

Solicitudes Improcedentes

De 38 casos analizados por Contraloría en auditoría 2022

11

Infracciones Urbanísticas

Casos que no cumplían normativa del Plan Regulador



Dictamen E472.530 de 2024: Títulos Imperfectos y Cabida Mínima

Títulos Imperfectos

El procedimiento aplica no solo a quienes carecen de título inscrito, sino también a poseedores con títulos imperfectos que no habilitan para adquirir dominio, cumpliendo demás requisitos del decreto ley.

Excepción de Cabida

El decreto ley N° 3.516 de 1980 excluyó expresamente las regularizaciones del decreto ley N° 2.695 de la cabida mínima de 0,5 hectáreas para predios agrícolas, ganaderos o forestales.

No División Predial

El artículo 31 del decreto ley N° 2.695 establece que no se entiende división cuando se regulariza inmueble que forma parte de otro de mayor extensión, exceptuándolo del artículo 55 de la LGUC.



Dictamen E6848 de 2025: Modificaciones de la Ley N° 21.477



Publicación Ley 21.477

10 de agosto de 2022: Se publican modificaciones al procedimiento de saneamiento y regularización de loteos de la ley N° 20.234.



Solicitudes en Trámite

Las solicitudes del decreto ley N° 2.695 en trámite antes de esta fecha se rigen por procedimiento anterior, no por nuevas exigencias.



Nuevas Solicitudes

Casos posteriores en asentamientos irregulares requieren archivo provisional hasta cumplir exigencias de recepción definitiva de obras de urbanización.

Requisitos Fundamentales para la Regularización

1

Posesión Material Continua

Tener posesión material sin problemas de deslindes, continua y exclusiva por un periodo mínimo de 5 años a la fecha de presentación de la solicitud.

2

Ausencia de Litigios

No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble, ni juicios o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación.

3

Límite de Avalúo Fiscal

El inmueble no debe tener avalúo fiscal superior a 1.000 UTM (urbano o rural). Ley 21.737, publicada el 21 de abril de 2025 en el Diario Oficial.

4

Hechos Positivos de Dominio

Haber ejecutado actos que solo da derecho el dominio: arreglos, mejoras, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras y otros.





DOCUMENTACIÓN

Documentos Obligatorios a Presentar



Formularios del Ministerio

Formularios N° 1, 2, 2.2, 3, 4 y 7 disponibles en www.bienesnacionales.cl debidamente completados y firmados por el solicitante.



Certificado de Informaciones Previas

Emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad respectiva, específicamente con fines para la regularización del dominio.



Certificado de Litigios

Emitido por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, que acredite la ausencia de juicios pendientes sobre el inmueble a regularizar.



Documentos Necesarios y Adicionales

Necesarios

- Inscripción de Dominio (cuando exista o sea conocida)
- Certificado de Residencia (Junta de Vecinos u organización correspondiente)
- Certificado de Avalúo Fiscal simple
- Copia de Cédula de Identidad (ambos lados)
- Certificado de Número municipal (inmuebles urbanos)
- Documentos que acrediten origen y posesión (compraventa, donación, boletas, fotografías, etc.)

Adicionales

- Certificados de nacimiento, matrimonio o defunción
- Reconocimiento de Posesión (copropietarios o coherederos)
- Certificado de Riesgos
- Certificado de no Expropiación
- Certificado de Ruralidad
- Cualquier antecedente que colabore en acreditar los requerimientos del D.L. N° 2.695/79

Ejemplo: Análisis de Avalúo Fiscal

\$68.306

UTM Abril 2025

Valor de la Unidad
Tributaria Mensual
vigente

1.000

UTM Máximo

Equivalentes a
\$68.306.000 según
Ley 21.737

8.005 m²

**Superficie
Ejemplo**

Análisis de viabilidad
según tipo de solicitud

- ❏ **Análisis:** Si la solicitud es por Predio Singular (8.005 m²) no procede. Si es por Cabida Inferior con recepción provisoria de obras de urbanización, se debe analizar la superficie solicitada específicamente.

Sii Servicio de Impuestos Internos Fecha de Emisión: 19 de Marzo de 2024
Página 1 de 2

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2024

Comuna : QUINTERO
Número de Rol de Avalúo : 00450 - 00100
Dirección o Nombre del bien raíz : AV LAS BRISAS LOTE 11 LONCURA
Destino del bien raíz : HABITACIONAL
Registrado a Nombre de : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
RUN o RUT Registrado : **XXXXXXXXXXXXXXX**

AVALÚO TERRENO PROPIO	:	\$	150.153.653
AVALÚO CONSTRUCCIONES	:	\$	28.310.837
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	178.464.490
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	55.514.644
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	122.949.846
<hr/>			
SUPERFICIE TERRENO	(m ²) :		8.005
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²) :		138

NOTA importante: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director



¿Dónde Presentar la Solicitud?

Secretaría Regional Ministerial

Los documentos deben presentarse en la Seremi de Bienes Nacionales de cada región donde se ubique el inmueble a regularizar.

Oficina Provincial

También puede presentarse en la Oficina Provincial correspondiente de la región o provincia del inmueble.

Información de Contacto

Para mayor detalle respecto a direcciones y horarios de atención, visitar www.bienesnacionales.cl, sección Ministerio, Seremis.





Principios rectores de la regularización rural

1

El MBN al Sanear el dominio, no ejerce competencias urbanísticas.

2

El Ministerio, al realizar la regularización, puede sanear superficies de menos de la cabida predial mínima de media hectárea.

3

Especialidad del DL 2.695/79.

4

Saneamiento rural debe respetar las normas urbanísticas. (Dictámenes CGR)



Actores relacionados con la Regularización

Direcciones de Obras Municipales

SERVEL

Empresas Contratistas del MBN

Diarios de Circulación Regional

SII

Conservador de Bienes Raíces

MINVU y SERVIU

Registro Civil

CONADI

Municipios

DIFROL

Otras instituciones estatales



Etapas del Procedimiento de Regularización

Etapa 1: Admisibilidad

Ingreso en Seremi u Oficina Provincial, coordinación con DOM si es necesario, y análisis de documentación para determinar admisibilidad de la solicitud.

1

2

Etapa 2: Verificación Técnica

Visita a terreno para mensura del inmueble, envío de oficios a entidades externas (SII, SERVEL, Registro Civil), notificación a presuntos y elaboración de Resolución.

3

Etapa 3: Publicaciones

Elaboración de Resolución que acepta solicitud y ordena publicación en dos oportunidades. Transcurren 60 días hábiles desde segunda publicación para eventuales oposiciones.

4

Etapa 4: Inscripción Final

Ingreso a CBR, inscripción del Título de Dominio con prohibiciones, recepción del título por el Ministerio, ceremonia de entrega y fin del procedimiento.

DOCUMENTOS REQUERIDOS

3

Formulario N°1 ✓
Solicitud de Regularización.

Formulario N°2 ✓
Declaraciones Juradas.

Formulario N°3 ✓
Declaración de terceros.

Formulario N°4 ✓
Croquis de Ubicación.

✱ Descarga estos documentos 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 del Conservador de Bienes Raíces. ✓
Emitido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Poder o mandato. ✓
Suscrito ante notario si realiza el trámite a través de un representante legal.

Certificado de residencia. ✓
Emitido por la Junta de Vecinos.

Certificado de Avalúo Fiscal. ✓
Emitido por Servicio de Impuestos Internos.

Documentos que acrediten la posesión de la propiedad. ✓
Contrato de compraventa, donación, testamento, etc.

Copia cédula de identidad del solicitante. ✓
Por ambos lados.

Certificado de número. ✓
Emitido por el municipio correspondiente.

ETAPA 1

Ingreso de la solicitud en Oficinas de Bienes Nacionales o través de la postulación online en la página web Ministerial.

Análisis de la documentación para determinar la admisibilidad.

Consulta a CBR, CONADI y DOM, según corresponda.

Resolución que da inicio al trámite.

ETAPA 2

Visita a terreno para mensura del inmueble.

Plano del inmueble.

Resolución que acepta solicitud y ordena publicaciones legales.

Envío de oficios a entidades externas (SII, SERVEL y Registro Civil).

Notificación al presunto dueño.

ETAPA 3

Publicación, en dos ocasiones, en diarios regionales.

Espera de 60 días hábiles por eventuales oposiciones.

Resolución que ordena inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

ETAPA 4

Ingreso al Conservador de Bienes Raíces.

Recepción del Título de Dominio por el Ministerio de Bienes Nacionales.

Entrega de **TÍTULO DE DOMINIO**



DERECHOS DE TERCEROS

Oposiciones y Acciones Judiciales



Durante Tramitación (Etapa 3)

Hasta 60 días hábiles después de la segunda publicación, cualquier persona con igual o mejores derechos puede oponerse por escrito en Seremi u Oficina Provincial. La oposición se considera demanda y el Ministerio remite antecedentes al juez de letras en lo civil.



Sentencia Judicial

La sentencia puede rechazar total o parcialmente la oposición, ordenando inscripción en favor del peticionario de la totalidad o porción del inmueble. Se inscribe mediante receptor judicial y constituye justo título.



Periodo Vencido

Si el periodo de oposición venció, las acciones de dominio y compensatorias deben ser incoadas en Tribunales dentro de los plazos legales establecidos por la normativa vigente.



Beneficios de contar con un título de dominio

- 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)



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**