

Información proporcionada por Subsecretaría de Bienes Nacionales

Regularización de título de dominio de una propiedad particular

Última actualización: 03 septiembre, 2020

Descripción

Permite **regularizar la situación** del poseedor de un **bien raíz, sitio o terreno** que ocupa sin cumplir con los requisitos legales. A través de este trámite, y si corresponde, a la persona se le reconoce la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble, **una vez inscrito el título de dominio en el Conservador de Bienes Raíces.**

Este procedimiento se aplica en forma excepcional cuando la regularización resulta difícil o muy costosa de obtener, y busca resolver situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, permitiendo a las personas tener un título de dominio.

Quienes **regularicen su propiedad y obtengan su título de dominio** tendrán todos los **beneficios que implica ser dueño de un bien inmueble**, como incremento del valor comercial de la vivienda, posibilidad de arrendar y vender ajustado a derecho (seguridad jurídica), posibilidad de acceso a créditos estatales o bancarios, indemnización en caso de expropiación, posibilidad de dejar a herederos el bien raíz en caso de fallecimiento y acceso a diversos beneficios sociales entregados por el Estado (pavimentación de calles, casetas sanitarias y subsidios habitacionales, de agua potable y alcantarillado, entre otros).

El trámite se puede realizar durante todo el año en el **sitio web, en oficinas de la SEREMI y en oficinas provinciales del Ministerio de Bienes Nacionales.**

Detalles

Requisitos:

- Ser poseedor material de un inmueble particular cuyo avalúo fiscal sea igual o inferior a 380 **UTM** si es urbano y 800 **UTM** si es rural.
- Acreditar la posesión material tranquila, continua, no interrumpida y exclusiva del inmueble por a lo menos cinco años.
- No tener un título de dominio inscrito o tener uno imperfecto (compraventa informal, cesión de derechos, promesa de venta no cumplida, herencia con antecedentes remotos, donación verbal, compra de acciones o derechos).
- No tener algún juicio pendiente en que se discuta el dominio o posesión del inmueble que haya iniciado con anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.
- El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los vecinos.
- Haber ejecutado acciones positivas en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras y otros similares.

¿Se necesita de un abogado para solicitar la regularización?

No es necesario un abogado y se puede hacer en forma personal o a través de un representante con el respectivo poder o mandato.

¿A quién está dirigido?

Personas naturales o jurídicas, chilenas o extranjeras, que cumplan (por un período mínimo de cinco años) con los requisitos de posesión material, continua y exclusiva de una propiedad. Es decir, que no exista discusión sobre el dominio o posesión del inmueble.

¿Qué necesito para hacer el trámite?



Documentos obligatorios:

- [Formulario de regularización de título de dominio](#).
- [Declaración jurada](#) que describa cómo se originó la posesión material de la propiedad.
- [Declaración jurada vecinos o colindantes que certifiquen al beneficiario como poseedor del inmueble](#).
- [Croquis de ubicación de la propiedad](#).
- Certificado de informaciones previas, emitido por la municipalidad respectiva.
- Certificado de litigios, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.
- Poder o mandato, si el trámite es realizado por un tercero (se debe adjuntar también fotocopia de la cédula de identidad vigente por ambos lados del representante).

Documentos necesarios:

- Certificado de inscripción de la propiedad, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.
- [Certificado de residencia](#).
- [Certificado de avalúo fiscal](#) con indicación de superficie (en caso de no ser posible, acompañar certificado de avalúo fiscal simple).
- Copia de cédula de identidad del solicitante, por ambos lados.
- Certificado del número, otorgado por la municipalidad correspondiente, en caso de que el inmueble sea urbano.
- Documentos, ya sean copias u originales, que permitan acreditar el origen de la posesión (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento u otro).
- Documentos que acrediten la posesión material de la propiedad en forma personal o a través de otra persona, por más de cinco años.
- Resolución emitida por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) o municipio respectivo que autorice la regularización, en los casos en que la propiedad a regularizar sea de propiedad de dichas entidades.

Documentos adicionales:

- Certificado de [nacimiento](#), [matrimonio](#) o [defunción](#) (en los casos que corresponda).
- Certificado de [hipotecas y gravámenes](#), [interdicciones y prohibiciones](#), emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.
- Reconocimiento de posesión de otros copropietarios o coherederos en el caso de corresponder.
- Certificado de riesgos, emitido por la municipalidad respectiva.
- Certificado de no expropiación, emitido por la municipalidad respectiva.
- Certificado de ruralidad, emitido por la municipalidad respectiva.
- Cualquier otro antecedente que sirva para probar la posesión material por más de cinco años, como comprobantes de pago de las contribuciones y/o servicios básicos (agua, luz y/o gas) de los últimos cinco años; antecedentes que acrediten la ejecución de mejoras, arreglos o inversiones en la propiedad (fotografías, boletas, facturas, entre otros).

Documentos solicitados a personas jurídicas (además de los documentos ya señalados).

Para una sociedad:

- [Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica](#).
- Fotocopia de la Cédula de Identidad del representante legal, por ambos lados.
- Copia de la escritura pública de constitución de la sociedad y sus modificaciones.
- Fotocopia de Rol Único Tributario de la sociedad, por ambos lados.

El costo de la regularización del título de dominio de la propiedad lo debe financiar la persona solicitante y depende de varios factores, entre ellos la ubicación geográfica del inmueble, superficie y accesibilidad.

El valor incluye la totalidad de las gestiones jurídicas, técnicas, publicaciones en diarios de circulación regional e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Las personas que no cuenten con los recursos suficientes para financiar la regularización de la propiedad podrán optar al subsidio de financiamiento, siempre y cuando sean parte del [Registro Social de Hogares](#).

El subsidio dependerá del tramo en el que se encuentran:

- **40% más vulnerable:** 100% de subsidio.
- **Desde 41% hasta 50%:** 90% si es urbano y 95% si es rural.
- **Entre 51% y 60%:** 50% si es urbano y 75% si es rural.
- **40% menos vulnerable:** no se otorga financiamiento.

Importante: además, existen distintos subsidios dependiendo de los convenios que se encuentren vigentes en el Ministerio de Bienes Nacionales (Corporación de Desarrollo Indígena, Instituto de Desarrollo Agropecuario, Ministerio del Deporte, Ministerio de Desarrollo Social, entre otros). Por eso es muy importante que se indique los programas y las prestaciones sociales que recibe la persona interesada.

¿Cómo y dónde hago el trámite?

En línea:

1. Reúna los antecedentes requeridos.
2. Haga clic en "ir al trámite en línea".
3. Una vez en el sitio web de la institución, haga clic en "clave unica".
4. Ingrese su RUT y [ClaveÚnica](#), y haga clic en "autenticar".
5. Haga clic en "nueva postulación", y luego en "saneamiento".
6. Complete sus datos personales, y adjunte los antecedentes requeridos.
7. Como resultado del trámite, habrá solicitado la regularización del título de dominio.

En oficina:

1. Reúna los antecedentes requeridos (según corresponda).
2. Diríjase a la [oficina de la Secretaría Regional Ministerial \(SEREMI\) de Bienes Nacionales](#) o a una [oficina provincial del Ministerio de Bienes Nacionales](#).
3. Explique el motivo de su visita: regularizar el título de dominio de una propiedad particular (mencione si es beneficiario del [Registro Social de Hogares](#) para optar al sistema de subsidios que financia el costo de la regularización).
4. Entregue los antecedentes requeridos.
5. Como resultado del trámite, habrá solicitado la regularización del título de dominio.

Importante:

- Revise el [estado de su trámite](#).
- El procedimiento contiene una parte jurídica de acreditación de los requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno.
- Se notificará al presunto dueño del bien raíz para que haga efectivo su derecho a presentar oposición.
- El personal técnico, dependiente del Ministerio de Bienes Nacionales o de las empresas contratistas que son parte del registro nacional a cargo del organismo público, elaborará los planos, las minutas de deslindes, el informe técnico y cualquier otro antecedente necesario.
- Ejecutada la etapa técnica del trámite y verificada la posesión material, el Ministerio de Bienes Nacionales dictará una resolución que ordena la publicación de su extracto por dos veces en un diario o periódico de mayor circulación en la región.
- La resolución, además, ordenará la fijación de carteles durante 15 días en los lugares públicos definidos en el documento. Si dentro del plazo de 60 días hábiles (contados desde la publicación del último aviso) no se presenta oposición a la solicitud, se ordenará la inscripción.
- En caso de que exista oposición, tanto el solicitante de la regularización como el oponente deberán presentarse en los Tribunales de Justicia, el que resolverá sobre la materia.
- En el caso de que no existiera oposición, el Ministerio de Bienes Nacionales, a través de la resolución que ordena inscribir, solicitará al Conservador de Bienes Raíces respectivo la inscripción. Posteriormente, quien solicitó la regularización se convertirá en dueño de la propiedad transcurridos dos años desde que se realizó la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
- No se podrá gravar la propiedad durante dos años y no se podrá enajenar durante cinco años, ambos plazos contados desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Para mayor información, llame a la [oficina de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales](#) u [oficinas provinciales del Ministerio de Bienes Nacionales](#), que corresponda. Además, puedes consultar a través del [formulario web de atención ciudadana](#) o al teléfono 800 104 559.

Link de trámite en línea:

<https://portal.qa.chileatiende.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular>