

Información proporcionada por Subsecretaría de Bienes Nacionales

Regularización de título de dominio de una propiedad particular

Última actualización: 11 enero, 2019

Descripción

Permite a los interesados solicitar el reconocimiento de su calidad como **poseedor material para adquirir el dominio del inmueble, sitio o terreno**, una vez inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. Para conseguir la posesión, los límites naturales o artificiales deben estar claros y aceptados por los vecinos, además de acreditar mejoras en el terreno mediante:

- Arreglos.
- Instalación de servicios.
- La ejecución de cierres.
- Corte de maderas.
- Plantaciones.

Quienes regularicen su propiedad podrán acceder a diversos beneficios sociales entregados por el Estado, como: pavimentación de calles, casetas sanitarias y subsidios.

En el caso de inmuebles ubicados en zona rural, el avalúo fiscal debe ser inferior a 800 [Unidades Tributarias Mensuales \(UTM\)](#); en zona urbana, menor a 380 UTM.

El trámite se puede realizar durante todo el año.

¿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?

Para personas naturales y jurídicas (documentos obligatorios):

- [Formulario de regularización de título de dominio](#).
- [Declaración jurada](#) que describa cómo se originó la posesión material de la propiedad.
- Certificado de residencia emitido por la junta de vecinos respectiva o quien corresponda.
- Poder o mandato, si el trámite es realizado por un tercero. (En este caso, debe adjuntar también la fotocopia de su cédula de identidad vigente por ambos lados).
- Certificado de avalúo con indicación de superficie. Si no lo tiene, puede solicitarlo a la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Bienes Nacionales respectiva.

Para personas naturales y jurídicas (documentos necesarios):

- [Certificado de inscripción de la propiedad con dominio vigente](#) (cuando exista o sea conocida), emitido por el Conservador de Bienes Raíces.
- Fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad vigente.
- [Declaración de los vecinos colindantes o testigos](#) que certifique al beneficiario como poseedor del inmueble por más de cinco años.
- [Croquis de la ubicación del inmueble](#).
- Certificado de numeración domiciliar emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM), en caso de que el inmueble sea urbano.
- Fotocopias u originales de documentos o escrituras que acrediten el origen de la posesión (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento u otros).
- Certificado de riesgos emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM).
- Documento que acredite 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 que corresponda.

Para personas naturales y jurídicas (documentos deseables):

- Certificado de nacimiento, matrimonio, defunción, entre otros (en los casos que corresponda).
- Comprobantes de pagos 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, etc.).

Para una sociedad (documentos obligatorios):

- Fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad vigente del representante legal.
- Copia de la escritura pública de constitución de la sociedad y sus modificaciones.
- Fotocopia por ambos lados del Rol Único Tributario (RUT) de la sociedad.
- [Certificado de vigencia de la sociedad](#).
- Copia de la escritura social o documento en que conste la personería del representante legal y sus modificaciones (si existen).

Para una corporación o fundación de derecho privado (documentos obligatorios):

- Fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad vigente del representante legal.
- Fotocopia por ambos lados de Rol Único Tributario (RUT) de la corporación o fundación.
- Certificado de vigencia de la personalidad jurídica otorgada por el Ministerio de Justicia.
- Copia de los estatutos.
- Documento en que conste la personería del representante legal.

Para organizaciones comunitarias (documentos obligatorios):

¿Cuál es el costo del trámite?

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

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: los beneficiarios del programa Chile Solidario deben informar esta condición al momento de regularizar una propiedad para que el trámite no tenga costo.

¿Cómo y dónde hago el trámite?

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](#) o el programa Chile Solidario, 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. El tiempo de respuesta dependerá de la evaluación de los antecedentes presentados, y varía entre 8 y 24 meses.

Importante:

- Revise el [estado de su trámite](#).
- Se notificará al presunto propietario del bien raíz, indicado en el certificado de rol de avalúo, para que haga efectivo su derecho a presentar oposición, y se levantará en terreno, los hechos que permitan establecer que la posesión material (continua y exclusiva) ha sido ejercida por un tiempo mínimo de cinco años.
- 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, confeccionará 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 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 30 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 transcurrido un año desde que se realizó la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.