

Información proporcionada por Subsecretaría de Bienes Nacionales

Regularización de título de dominio de una propiedad particular

Última actualización: 10 abril, 2024

Descripción

Permite regularizar, a través de un **proceso excepcional** aplicado por el Ministerio de Bienes Nacionales, la posesión material de un inmueble rural o urbano, otorgando el título de dominio de la propiedad y, con esto, la seguridad y certeza territorial de ser dueña o dueño legítimo del terreno.

Quienes regularicen su propiedad y obtengan su título de dominio podrán postular a una serie de beneficios del Estado, tales como: el subsidio general o rural del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sistema de bonificaciones forestales de la Corporación Nacional Forestal (CONAF), bonificación a proyectos de riego y drenaje de la Comisión Nacional de Riego (CNR); adquisición, constitución de derechos de agua y regularización de pocos y norias, subsidio al fomento de la economía indígena urbana y rural, subsidios de obras de riesgo o subsidios habitacionales rurales, todos de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI).

Además, podrán acceder a créditos bancarios y la posibilidad de dejar a herederos el bien raíz en caso de fallecimiento.

La regularización se puede realizar durante todo el año **en las oficinas de las Seremis de Bienes Nacionales (SEREMI) o en las 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 a la fecha de la presentación de la solicitud.
- No tener juicios pendientes en que se discuta el dominio o posesión del inmueble que haya iniciado con anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.
- No tener juicios pendientes o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación.
- El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los vecinos.
- Haber ejecutado actos de señor y dueño respecto del inmueble, tales como: ejecución de arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, plantaciones, sementeras, entre otros.

¿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.

¿Qué necesito para hacer el trámite?



- **Documentos obligatorios:**

- Formularios N° 1, 2, 3, 4, 2.2, 7, descargables en el [sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales](#).
- Certificado de informaciones previas, emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva.
- Certificado de litigios, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.
- Debes conocer el número de Rol de avalúo fiscal del inmueble. En caso de que no lo tengas, puedes concurrir al Servicio de Impuestos Internos con la dirección de algún vecino directo o colindante al bien raíz.
- Si el inmueble forma parte de un asentamiento o loteo irregular, el solicitante deberá acompañar el certificado de recepción provisoria o definitiva emitido por la Dirección de Obras respectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4° de la Ley N° 20.234.
- Resolución del SERVIU, municipio respectivo u otro servicio público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, autorizando la regularización en los casos que corresponda.
- Poder notarial 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 para un mejor análisis de la información:**

- Certificado de dominio vigente de la propiedad, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.
- [Certificado de residencia](#).
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.
- Copia de la cédula de identidad del solicitante, por ambos lados.
- Certificado de número, otorgado por la municipalidad correspondiente, en caso de que el inmueble sea urbano.
- Documentos, ya sean copias legibles u originales, que permitan acreditar el origen de la posesión (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento u otro).
- Documentos que acrediten la posesión material tranquila por más de 5 años, tales como: boletas de servicios básicos, pago de contribuciones, fotografías, etc.

- **Documentos adicionales:**

- Certificado de [nacimiento](#), [matrimonio](#) o [defunción](#) (en los casos que corresponda).
- Reconocimiento de posesión de otros copropietarios o coherederos en el caso de corresponder.
- 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 5 años, como comprobantes de pago de las contribuciones y/o servicios básicos (agua, luz y/o gas) de los últimos 5 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 valor varía según la superficie, la comuna y la distancia entre el inmueble a regularizar y la SEREMI.

- Si estás dentro del 40% más vulnerable, podrás optar a la gratuidad en la tramitación de tu solicitud.
- Si estás entre el 50% y el 60% más vulnerable, el pago será de acuerdo al tramo que pertenezcas.
- Si estás sobre el 60%, deberás pagar la totalidad del trámite.

Se paga una sola vez al inicio del trámite y el valor de la solicitud incluye la totalidad de las gestiones jurídicas, técnicas, publicaciones en diarios de circulación regional e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Si te corresponde efectuar el pago del costo del trámite, debes hacerlo dentro del plazo indicado en la cuponera en las oficinas del Banco Estado. Si obtienes gratuidad, estarás eximido del pago.

¿Qué vigencia tiene?

Permanente.

¿Cómo y dónde hago el trámite?

En oficina:

1. Reúne los antecedentes requeridos (según corresponda).
2. Dirígete a la [oficina de la Secretaría Regional Ministerial \(SEREMI\) de Bienes Nacionales](#) o a una [oficina provincial del Ministerio de Bienes Nacionales](#).
3. Explica el motivo de tu visita: regularizar el título de dominio de una propiedad particular (menciona si eres beneficiario del [Registro Social de Hogares](#) para optar al sistema de subsidios que financia el costo de la regularización).
4. Entrega los antecedentes requeridos.
5. Como resultado del trámite, habrás solicitado la regularización del título de dominio.

Importante:

- Revisa el [estado de tu trámite](#).
- Mantén actualizados los datos de contacto, tanto el número telefónico como el correo electrónico.
- 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, y en el frontis del inmueble objeto de la regularización. 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, quienes resolverán el asunto.
- 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, llama 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](#).