

CÁPSULA INFORMATIVA REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES



El Ministerio de Bienes Nacionales de Chile ofrece un procedimiento administrativo para regularizar la situación de quienes poseen un bien raíz, permitiéndoles adquirir el título de dominio de la propiedad. Este proceso excepcional tiene como objetivo resolver situaciones históricas de posesión irregular y facilitar a las personas la obtención de un Título de Dominio.

El procedimiento se divide en dos partes: una jurídica, que verifica el cumplimiento de requisitos legales, y una técnica, que revisa la situación en terreno. Una vez completado el proceso y transcurridos dos años tras la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, el poseedor material del inmueble puede consolidar el dominio y acceder a beneficios como subsidios, créditos, programas de mejoramiento, o la posibilidad de vender, construir o arrendar la propiedad.

Requisitos para postular:

1. Posesión material continua y exclusiva de un inmueble durante al menos 5 años.
2. No estar involucrado en un juicio pendiente por el delito de usurpación.
3. No tener un avalúo superior a 800 UTM si el inmueble es rural, o 380 UTM si es urbano.
4. El inmueble debe tener límites claros, aceptados por los vecinos.
5. Haber realizado mejoras o arreglos en el terreno, como instalación de servicios, plantaciones o corte de maderas.

Este proceso está dirigido tanto a personas naturales como jurídicas, chilenas o extranjeras, que habiten un inmueble en forma pacífica e ininterrumpida. Sin embargo, no se aplicará si existe un juicio pendiente por usurpación sobre el inmueble en cuestión.

La regularización de títulos de dominio permite a las personas acceder a derechos legales completos sobre sus propiedades, generando seguridad jurídica y mayores oportunidades para su desarrollo.

Documentos Obligatorios:

- **Formularios:**
 - **Formulario N° 1:** Solicitud de Regularización (debe incluir datos de contacto y correo electrónico).
 - **Formulario N° 2:** Declaración Jurada.
 - **Formulario N° 2.2:** Declaración Jurada (Ingreso de Solicitud).
 - **Formulario N° 3:** Declaración de Vecinos Colindantes o Testigos.
 - **Formulario N° 4:** Croquis de Ubicación.
- **Certificados:**
 - **Certificado de Informaciones Previas:** Emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM).
 - **Certificado de Litigios:** Emitido por el Conservador de Bienes Raíces.
 - **Certificado de Residencia:** Entregado por la Junta de Vecinos o entidad correspondiente.
 - **Certificado de Recepción Provisoria o Definitiva:** Si el inmueble pertenece a un asentamiento o loteo irregular, emitido por la Dirección de Obras.
 - **Resolución del SERVIU o Municipio:** En casos específicos, autorizando la regularización.



- **Otros Requisitos:**
 - **Número de Rol de Avalúo Fiscal:** Puedes obtenerlo en el Servicio de Impuestos Internos si no lo conoces.
 - **Poder Notarial:** Si el trámite es realizado por un tercero.
 - **Firma:** Todos los documentos que lo requieran deben estar firmados.

Documentos Necesarios para Mejor Análisis:

- **Certificado de Dominio Vigente y Certificado de Hipotecas y Gravámenes.**
- **Copia de Cédula de Identidad** (ambos lados).
- **Certificado de Número** de la municipalidad, para inmuebles urbanos.
- **Documentos que acrediten la posesión:** Copias de boletas de servicios básicos, pago de contribuciones, fotografías, etc.
- **Certificado de Riesgos:** Si lo requiere la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI).

Documentos Adicionales:

- **Antecedentes personales:** Certificados de nacimiento, matrimonio, o defunción, según corresponda.
- **Reconocimiento de posesión:** De otros co-propietarios o co-herederos, si aplica.
- **Formulario Único de Derivación:** Para personas pertenecientes al Subsistema Seguridades y Oportunidades.
- Otros documentos que puedan apoyar el proceso, como certificado de no expropiación o certificado de ruralidad.

¿Dónde Realizar el Trámite?

Debes dirigirte a la **Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales** correspondiente a tu región o a la **Oficina Provincial** para presentar la documentación.

Otros Formularios Importantes:

- **Formulario N° 7:** Declaración Jurada (previo al término del procedimiento).
- **Instructivo de Pago:** Detalles sobre los pagos relacionados con el proceso.
- **Formulario de Oposición:** En caso de que haya oposición a la solicitud.
- **Comprobante de Ingreso Persona Natural:** Para ciertos trámites relacionados.

Recuerda que es tu responsabilidad mantener actualizados los datos de contacto (teléfono, domicilio y correo electrónico) ante el Ministerio de Bienes Nacionales.

Este procedimiento te permite regularizar tu propiedad y acceder a derechos legales completos sobre ella. Asegúrate de presentar toda la documentación requerida para que tu solicitud sea procesada de manera adecuada.

Costos en el Procedimiento de Regularización de Títulos de Dominio

El costo del proceso de regularización de títulos de dominio varía dependiendo de varios factores, como el porcentaje que se tenga en el **Registro Social de Hogares (RSH)**, la comuna en la que se encuentre el inmueble, y la superficie del bien raíz a regularizar.



¿Cómo se determina el costo?

- **Si estás dentro del 40% más vulnerable:** Si tu clasificación en el Registro Social de Hogares es baja (40% más vulnerable), **podrás optar a la gratuidad** en la tramitación de la solicitud. Esto significa que no tendrás que pagar ningún monto por el proceso.
- **Si tienes un RSH por sobre el 60%:** Si tu clasificación es superior al 60%, deberás **pagar el costo total** de la tramitación.

¿Qué incluye el valor de la solicitud?

El costo de la solicitud cubre todas las gestiones necesarias para la regularización, que incluyen:

- Las gestiones **jurídicas** y **técnicas** para verificar la posesión y la situación del inmueble.
- Las **publicaciones en diarios de circulación regional** necesarias para dar a conocer el proceso de regularización.
- La **inscripción en el Conservador de Bienes Raíces**, que otorga formalmente el título de dominio.

Este esquema busca hacer el proceso más accesible para las personas más vulnerables, al mismo tiempo que asegura que aquellos con mayores recursos contribuyan al costo total del trámite.

Beneficios para Quienes Obtienen el Título de Dominio

Una vez que obtienes el **Título de Dominio** de tu propiedad, se abren diversas posibilidades para acceder a **beneficios sociales** y **financieros** ofrecidos por el Estado, lo que te permite mejorar la calidad de vida y generar un futuro más seguro para tu patrimonio. Algunos de los principales beneficios son:

Beneficios Sociales:

- **Pavimentación de calles:** Acceso a proyectos de infraestructura urbana.
- **Casetas sanitarias:** Mejoras en las condiciones de habitabilidad en zonas rurales o marginales.
- **Subsidios habitacionales:** Incluye subsidios para la construcción de viviendas y mejoras de la infraestructura básica como **agua potable** y **alcantarillado**.
- **Subsidio para la construcción de vivienda en terreno propio:** Apoyo económico para quienes desean edificar su hogar.
- **Subsidio para reparación de vivienda:** Ayuda en la mejora y conservación de las viviendas existentes.
- **Subsidio para aislamiento térmico:** Apoyo para mejorar la eficiencia energética de las viviendas.

Beneficios Financieros:

- **Créditos INDAP:** Acceso a créditos agrícolas y rurales para el desarrollo de proyectos productivos.
- **Financiamiento de proyectos SERCOTEC:** Posibilidad de recibir financiamiento para proyectos de emprendimiento y desarrollo económico.
- **Créditos hipotecarios:** Al tener el dominio inscrito, puedes solicitar **créditos hipotecarios** en bancos e instituciones financieras con mayor facilidad.



Otros Beneficios:

- **Incremento del valor comercial de la vivienda:** Al contar con el título de dominio inscrito, el valor de la propiedad aumenta.
- **Seguridad Jurídica:** Puedes **arrendar, vender, heredar, transferir** o **ceder** tu propiedad, con plena seguridad jurídica y sin riesgos legales.

Obtener el **Título de Dominio** no solo te otorga derechos legales sobre tu propiedad, sino que también te abre puertas a diferentes **subsidios** y **créditos** que mejoran tu calidad de vida y permiten un desarrollo económico más estable.

