



¿Cómo obtener su título de dominio?



Regularización de Títulos de Dominio

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar, a través de la aplicación de un procedimiento administrativo, la situación del poseedor(a) material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor(a) regular y así adquirir el dominio del inmueble.

- Este procedimiento se aplica, en forma excepcional, cuando la regularización resulta difícil o costosa de obtener por otras leyes.
- Se busca, también resolver situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, permitiendo a las personas tener un Título de Dominio.

El procedimiento contiene una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno. A través de este proceso, el poseedor material de un bien raíz que carece de Título, puede llegar a adquirir el dominio de esa propiedad tras el transcurso del plazo de dos años después de inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (prescripción adquisitiva). Así, consolidado el dominio de la propiedad, se podrá optar a subsidios, programas de mejoramiento, créditos, o por otro lado, el poder vender, construir y arrendar. Una vez pasados cinco años desde la inscripción, ud podría vender la propiedad si así lo requiriera.

Este servicio está dirigido a personas naturales o jurídicas, chilenas o extranjeras, que posean un inmueble particular, urbano o rural, que carezcan de título de dominio inscrito o bien cuando éste sea imperfecto, y que lo hayan habitado en forma pacífica e ininterrumpida por, a lo menos, cinco años.

Infórmese

Recuerde que debe mantenerse siempre informado(a). Hay quienes se aprovechan de la emergencia habitacional en el país para estafar a quienes necesitan un hogar.

¡Evite situaciones de irregularidad!

Para tener en cuenta

Usted no necesita desembolsar recursos extras en asesoramiento jurídico y/o técnico, ya que el Ministerio de Bienes Nacionales cuenta con profesionales que están a su disposición para atender consultas y ayudarlo en lo que necesite. El trámite considera, en el caso que corresponda, el pago de una única cuponera.



Los requisitos que debe cumplir para postular al Saneamiento del Dominio son los siguientes:

- Tener posesión material, continua y exclusiva de un inmueble, por un tiempo no inferior a cinco años, y sin problemas de deslindes.
- No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.
- El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo superior a 800 Unidades Tributarias Mensuales (UTM) si es rural, y de 380 UTM si es urbano.
- El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o de otra índole, los cuales deben ser aceptados por las y los colindantes (vecinos).

- Haber ejecutado arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras, y otros de igual importancia.

1. Documentos obligatorios que debe presentar:

1. Formularios N°s 1, 2, 3 y 4. Se pueden descargar en www.bienesnacionales.cl ingresando a pestaña Trámites, luego en "registro de trámites", "saneamiento", y finalmente en "Regularización de Título de Dominio de una Propiedad Particular".

Importante: Recuerde que para el formulario N° 1, son obligatorios los datos asociados a su número de contacto y correo electrónico.

2. Certificado de Informaciones Previas: Emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

3. Certificado de Litigios: Emitido por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

4. Se debe conocer el número de Rol de avalúo fiscal del inmueble. En caso de que no lo tenga, puede concurrir al Servicio de Impuestos Internos con la dirección de algún vecino directo o colindante al Bien Raíz.

5. Certificado de Residencia, entregado por la Junta de Vecinos, o quien corresponda

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 que establece el artículo 4° de la Ley 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.

Si el trámite se realiza con representación de un tercero, usted deberá acompañar poder notarial o mandato, y fotocopia de Cédula de Identidad del tercero.

Todos los documentos que requieran de firmas, deberán contenerlas en el cuerpo del documento.

Será su responsabilidad informar al Ministerio de Bienes Nacionales los cambios de teléfonos de contacto, domicilio y/o correo electrónico.

2. Documentos necesarios para un mejor análisis de la información:

- Certificado de Dominio Vigente, se obtiene en el Conservador de Bienes Raíces.
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones, que se obtiene en el Conservador de Bienes Raíces.
- Copia de Cédula de Identidad del solicitante, por ambos lados.
- Certificado de Número, expedido por la Municipalidad correspondiente, en caso de inmuebles urbanos.

- Documentos, ya sean copias (legibles) u originales, que permitan acreditar de alguna manera, el origen del inmueble (compraventa, donación, testamento u otros); y aquellos que acrediten cinco o más años de posesión tranquila como: boletas de servicios básicos, pago de contribuciones, fotografías, etc.

- Certificado de Riesgos, en el caso de ser requerido por la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) correspondiente.

3. Documentos adicionales:

- Antecedentes personales como: certificado de nacimiento, matrimonio o defunción.
- Reconocimiento de Posesión de otros co-propietarios o co-herederos en el caso que corresponda.
- Para las personas que pertenezcan al Subsistema Seguridades y Oportunidades, pueden incorporar el Formulario Único de Derivación que acredita su pertenencia al Subsistema.
- Otros antecedentes como: certificado de no expropiación, certificado de ruralidad u otros.

Cualquier otro antecedente documental o en cualquier medio adecuado, que colabore en formar convicción de los requerimientos del D.L. N° 2.695/79.

¿Dónde hay que ir?

Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de cada región u Oficina Provincial.

Etapas del proceso

1. Ingreso de la solicitud, coordinación con la Dirección de Obras Municipales (DOM), en el caso que corresponda, y análisis de la documentación para determinación de la admisibilidad.
2. Visita a terreno de un técnico del Ministerio, o de una empresa contratista inscrita en el Registro Nacional, para la mensura del inmueble, envío de oficios a otras entidades externas (SII, SERVEL, Registro Civil), notificación a presunto dueño y generación de Resolución que dispone de un extracto de la información para su publicación.

Usted puede consultar el estado de su solicitud en el sitio web ministerial. Además, puede contactarse a través de la línea 800 104 559 o al mail: consultas@mbienes.cl

3. Publicación en dos oportunidades en un diario de circulación regional, espera de 60 días hábiles desde la segunda publicación y generación de Resolución que ordena la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

4. Ingreso al Conservador de Bienes Raíces de la Resolución indicada anteriormente, recepción y entrega del Título de Dominio

El Ministerio de Bienes Nacionales comunicará oportunamente el estado de tramitación, vía SMS, al número de teléfono registrado al momento del ingreso de la postulación.

Costos

El valor es variable y depende del porcentaje que se tenga en el Registro Social de Hogares (RSH), del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, de la comuna y la superficie del inmueble a regularizar.

Si usted está dentro del 40% más vulnerable, podrá optar a la gratuidad en la tramitación de su solicitud. Aquellos con RSH por sobre el 60% deberán pagar la totalidad del monto.

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.

Quienes cuenten con su Título de Dominio podrán postular y/o acceder a beneficios sociales entregados por el Estado:

- 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, vender ajustado a derecho (Seguridad Jurídica), heredar, transferir, ceder, etc.

**@subsebiensnacionales @ministeriobbnn
www.bienesnacionales.cl**

El contenido de este documento lo puede escuchar escaneando el siguiente código QR

