

Regularización de Títulos de Dominio

¿QUÉ ES LA REGULARIZACIÓN?

- La regularización de la propiedad es el acto legal – administrativo en el cual un poseedor adquiere el dominio del inmueble que ocupa, ya sea particular o fiscal, inscribiéndose a su nombre en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a través del Ministerio de Bienes Nacionales.
- Esta regularización de la pequeña propiedad raíz, se puede realizar a través de distintos cuerpos normativos e instrumentos legales.
- La regularización es un fenómeno dinámico (un inmueble regularizado puede caer en la irregularidad), que hay que proteger y aprovechar (existen subsidios que exigen poseer el título de dominio inscrito).

INSTRUMENTOS LEGALES USADOS PARA LA REGULARIZACION DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ

1.- Decreto Ley 2.695/79 (Saneamiento): Permite transformar un poseedor irregular en poseedor regular de un inmueble particular y obtener el título de dominio por prescripción de un año a contar de la inscripción.

a.- ¿Dónde se inicia el trámite?:

- Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente al territorio donde se encuentra el inmueble.

b.- Duración del trámite:

- En promedio este trámite demora entre 8 y 17 meses.

c.- ¿Quién dicta el acto administrativo?:

- Es una Resolución que dicta el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente al territorio donde se encuentra el inmueble y que ordena inscribir al Conservador de Bienes Raíces competente, un inmueble determinado a nombre del solicitante poseedor regular, el que constituye para todos efectos legales el “justo título”.

2.- Decreto Ley 1.939/1977 (Título Gratuito): Es la Donación que el Fisco de Chile hace de un inmueble del Patrimonio Fiscal a una persona natural chilena que por sus antecedentes socioeconómicos así lo justifique. Siempre que ni él ni su cónyuge sean dueños de otro inmueble.

- Hoy el Fisco regulariza sólo ocupaciones de inmuebles fiscales de antigua data (más de 5 años), propiciando en su lugar las opciones de arrendamiento, venta directa, concesiones; en general gestión intencionada del patrimonio fiscal.
 - a.- ¿Dónde se inicia el trámite?:
- Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente al territorio donde se encuentra el inmueble.
 - b.- Duración del trámite:
- Requiere en primer lugar un Acta de Radicación entre 1 y 5 años de duración, para posteriormente incorporar al postulante al registro de la propiedad, previo cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acta de radicación. El trámite de inscripción tiene una duración aproximada de 12 meses.

El Título Gratuito es un acto de disposición que depende de:

- La Prescindibilidad de la Propiedad.
- El cumplimiento de las condiciones y obligaciones impuestas en el Acta de Radicación, paso previo al otorgamiento del TG.
- El Acta de Radicación es un acto del MBN mediante el cual se autoriza a una persona a ocupar un inmueble fiscal, por un determinado tiempo y durante el cual deberá dar cumplimiento a las condiciones y obligaciones que en dicha Acta se imponen.
- Es un permiso de ocupación temporal del inmueble sujeto a condición y plazo.
- Una vez cumplido el plazo y las obligaciones consagradas en el Acta de Radicación, el ocupante queda habilitado para solicitar y postular al Título Gratuito de la propiedad en cuestión, sin perjuicio que la autoridad decida renovarlo o caducarlo sin expresión de causa y por el sólo interés superior del Fisco.
- Sólo en ese momento, nace legalmente para el Ministerio de Bienes Nacionales la facultad de otorgar o no el Título Gratuito solicitado, debiendo pronunciarse fundadamente.
 - c.- ¿Quién dicta el acto administrativo?:
- Es una Resolución que dicta el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente al territorio donde se encuentra el inmueble y que ordena inscribir al Conservador de Bienes Raíces competente, salvo que la tasación comercial sea superior a 500 UTM; caso en que el Decreto es firmado por el Ministro de Bienes Nacionales.

• más información

[www:bienesnacionales.cl](http://www.bienesnacionales.cl)

[www:municipalidadhualaihue.cl](http://www.municipalidadhualaihue.cl) (Oficina de Tierras)
