

Información proporcionada por Corporación de Asistencia Judicial Región Metropolitana

Asesoría jurídica para regularizar una pequeña propiedad raíz (Decreto Ley N° 2695)

Última actualización: 06 julio, 2020

Descripción

Permite solicitar orientación y asesoría jurídica ante la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) para poder regularizar un inmueble de acuerdo con lo que dice el Decreto Ley (DL) N° 2.695.

Este servicio está dirigido a una persona que está en posesión material de un inmueble, pero que no tiene un título de dominio inscrito. También para aquellas personas que aunque tienen un título inscrito, no cumplen con todos los requisitos que la ley exige para que sean perfectos.

La idea es que la persona que se encuentre en alguna de las situaciones señaladas **pueda quedar como legítimo dueño o dueña de la propiedad que posee**, siempre que cumpla con determinadas características: que se trate de un inmueble particular cuyo avalúo fiscal sea igual o inferior a 380 UTM, si es urbano; e igual o inferior a 800 UTM, si es rural.

El trámite está disponible durante todo el año en oficinas de la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ). Debido a la emergencia sanitaria por el Coronavirus, **las atenciones se encuentran suspendidas**. Puede hacer sus [consultas vía online](#).

Detalles

Etapas del proceso:

1. **Se ingresa la solicitud al Ministerio de Bienes Nacionales**, con todos los documentos de respaldo, quienes realizan un análisis jurídico de antecedentes, para determinar si corresponde regularizar la propiedad a través del Decreto Ley N° 2.695 de 1979. También realizan una evaluación socioeconómica de aquellas personas que solicitan subsidio de financiamiento del trámite.
2. Una vez realizado el análisis, se informa a la persona postulante si corresponde o no la regularización a través del Ministerio de Bienes Nacionales, además del resultado de su postulación al subsidio de financiamiento del trámite, cuánto le corresponde pagar y cuál es el plazo para pagar. Por último, también se informa a aquellas personas que no postularon a subsidio el costo que deben cancelar y el plazo para su pago.
3. Posteriormente, una vez realizada la notificación de aceptación y del pago respectivo de parte de la persona solicitante (si corresponde), se inicia el proceso de tramitación la que tiene el objetivo de:
 - Comprobar en terreno la posesión material, continua y exclusiva por un tiempo no inferior a 5 años.
 - Realizar el trabajo técnico (planos y minutas de deslindes).
 - Realizar dos publicaciones establecidas en la normativa, en el Diario Oficial.
 - Por último, practicar la [inscripción del dominio](#) a nombre del solicitante en el Conservador de Bienes Raíces.

¿A quién está dirigido?

A personas que actualmente poseen un inmueble, pero que no tienen un título de dominio inscrito.

Personas que si bien tienen un título inscrito, no cumplen con todos los requisitos que la ley exige para que sean perfectos. En este caso, el inmueble particular debe tener un avalúo fiscal igual o inferior a 380 UTM, si es urbano; o igual o inferior a 800 UTM, si es rural.

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.
- La posesión material debe ser tranquila, continua, no interrumpida y exclusiva del inmueble por lo menos 5 años.
- La persona poseedora no debe tener un título de dominio inscrito o, si los tiene, los tiene imperfectos. Por ejemplo: compraventa informal, cesión de derechos, promesa de venta no cumplida, donación verbal, compra de acciones, mejoras o derechos, entre otros.
- Quien solicita la regulación no debe ser: el propietario inscrito; el arrendatario o allegado; el mediero, el cuidador o cualquier otra persona que reconozca dominio ajeno del inmueble.
- Que el bien, a pesar de cumplir los requisitos establecidos en el primer punto, no sea:
 - Poblaciones declaradas en situación irregular.
 - Propiedad indígena.
 - Comunidades agrícolas (Decreto con Fuerza de Ley DFL N° 5).
 - Propiedades de la Isla de Pascua (Decreto Ley N° 2885).
 - Propiedades fiscales (Decreto Ley N° 1939).
 - Propiedades municipales, SERVIU, u de otros servicios (salvo autorización previa y expresa).
 - Loteos irregulares.

¿Qué necesito para hacer el trámite?

- Declaración jurada.
- Declaración de colindantes (vecinos directos) o de testigos que declaren sobre la posesión del solicitante.
- Fotografías de la propiedad.
- Comprobante de pagos de contribuciones y de servicios básicos por más de 5 años consecutivos, cuando estos existan.
- En caso de existir: fotocopias u originales de documentos o escrituras que acrediten el origen de la posesión (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento u otros).
- Si se han hecho mejoras, arreglos o inversiones en el inmueble, indicarlas y acompañar los antecedentes que correspondan.
- Certificado de inscripción de la propiedad con dominio vigente, cuando exista o sea conocida

¿Cuál es el costo del trámite?

Para orientación e información, la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) entrega el servicio de forma gratuita a todas las personas naturales.

Para el patrocinio o firma de un abogado o abogada en la tramitación de un juicio, la CAJ proporciona el apoyo de forma gratuita a personas de escasos recursos que no cuenten con los medios suficientes para costearlos. Para ello, realiza una evaluación socioeconómica por intermedio de un o una asistente social, quien determinará si puede ser representado o representada judicialmente por un o una profesional de la CAJ.

Obtenga [más información](#).

¿Qué vigencia tiene?

Siendo este un trámite de tipo administrativo que se realiza ante el Ministerio de Bienes Nacionales, solamente se entrega orientación e información sobre la materia. Si el trámite se judicializa (es decir, pasa a conocimiento de un Juzgado de Letras en lo civil), la asesoría y defensa por parte del abogado o abogada especialista en la materia se desarrollará durante toda la tramitación del juicio.

¿Cómo y dónde hago el trámite?

En oficina:

1. Reúna los antecedentes requeridos.
2. Diríjase a la Corporación de Asistencia Judicial correspondiente a su región:
 - [CAJ de Tarapacá](#) (con competencia en las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá y Antofagasta).
 - [CAJ de Valparaíso](#) (con competencia en las regiones de Atacama, Coquimbo y Valparaíso).
 - [CAJ Metropolitana](#) (con competencia sobre las regiones de O'Higgins, Maule, Magallanes y Metropolitana). En este caso, puede [solicitar asesoría e información a través del sitio web](#) o [solicitar una hora de atención solo para esta CAJ](#).
 - [CAJ del Biobío](#) (con competencia sobre las regiones de Biobío, Araucanía, de los Lagos, Aysén, Ñuble y de los Ríos).
3. Explique el motivo de su visita: Solicitar asesoría para regularizar una pequeña propiedad raíz (Decreto Ley N° 2.695).
4. Entregue los antecedentes requeridos.
5. Como resultado del trámite, habrá solicitado la asesoría. Si cumple con los requisitos de calificación, se le asignará un abogado o abogada especialista en materia civil.