

Instructivo Simple para Dueños de Bienes Raíces en Santo Domingo

Qué hacer si tu propiedad es ocupada ilegalmente

Este instructivo está pensado para actuar **rápido**, **sin tecnicismos** y de forma **100% legal**.

1. ANTES DE UNA TOMA (PREVENCIÓN BÁSICA)

Ten siempre preparado:

1.1. Copia digital de los siguientes documentos

Guárdalos en tu teléfono y correo electrónico:

- Título de dominio o copia de la escritura inscrita.
- Certificado de dominio vigente.
- Certificado de avalúo fiscal.
- Fotos recientes de tu casa vacía.

1.2. Contacto actualizado de vecinos permanentes

Ellos suelen ser quienes detectan movimientos extraños primero.

1.3. Poder simple o notarial a un familiar o vecino

Para que pueda actuar si tú no estás.

2. SI TE AVISAN QUE HAY PERSONAS DENTRO (ACTUACIÓN INMEDIATA)

PASO 1 — LLAMAR A CARABINEROS DE INMEDIATO AL 133

O directamente a la comisaría/subcomisaría de Santo Domingo y/o llama al 1458 (Número de emergencia Santo Domingo).

Indica: “Hay una ocupación ilegal en mi propiedad. Solicito presencia policial para desalojo inmediato por usurpación en flagrancia, según Ley 21.633”.

NO DIGAS que “no estás seguro” o “quizás están robando”.

Sé claro: **es una ocupación ilegal**.

3. CUANDO LLEGA CARABINEROS

PASO 2 — IDENTIFÍCATE COMO DUEÑO

Muéstrales cualquier documento (en el teléfono basta):

- Escritura
- Certificado de dominio vigente
- Pantallazo del SII con tu nombre
- Contribuciones
- Escritura escaneada

Con eso es suficiente para acreditar la propiedad.



PASO 3 — SOLICITA DESALOJO POR FLAGRANCIA

Debes decirlo así:

“Solicito el desalojo inmediato por delito de usurpación flagrante, conforme a la Ley 21.633 (Ley Anti-Usurpaciones)”.

Carabineros **sí está facultado** para desalojar sin orden del fiscal **si la ocupación es reciente**.

PASO 4 — PIDE QUE SE REGISTRE TODO EN EL “PARTE POLICIAL”

Solicita:

- Hora,
- Identidad de los ocupantes (si la entregan),
- Estado en que se encontraba la casa,
- Tu solicitud explícita de desalojo.

Esto es clave.

4. SI CARABINEROS SE NIEGA O DUDAN

En ocasiones pueden decir “hay que esperar orden del fiscal”.

En ese caso:

PASO 5 — PIDE QUE LLAMEN AL FISCAL DE TURNO

Dilo así:

“Solicito que contacte al fiscal de turno para instrucción de desalojo por usurpación flagrante”.

Si aún así no actúan:

PASO 6 — PIDE QUE REGISTREN LA NEGATIVA EN EL PARTE

Esto es muy importante.

Luego podrás usarlo para insistir ante Fiscalía.

5. SI EL DESALOJO SE HACE EN EL MOMENTO

Excelente. Después de eso:

PASO 7 — CAMBIA CERRADURAS DE INMEDIATO

No lo dejes para después.

PASO 8 — HAZ UNA DENUNCIA FORMAL EN FISCALÍA

Puedes hacerlo ese mismo día o al siguiente:

- En la Fiscalía Local de San Antonio
- O en Carabineros/PDI

La denuncia protege legalmente tu situación.

6. SI LA OCUPACIÓN YA ESTABA CONSOLIDADA (PASARON HORAS O DÍAS)

Si ya no hay flagrancia (porque los ocupantes “se instalaron”):

PASO 9 – PRESENTA DENUNCIA POR USURPACIÓN

Indica:

- Tu calidad de dueño
- Fecha estimada en que viste la toma
- Fotos



- Cualquier antecedente proporcionado por vecinos

PASO 10 – UN ABOGADO PRESENTA UNA DE ESTAS ACCIONES (SEGÚN CASO):

1. **Acción de precario**
 - Si los ocupantes no tienen ningún título.
2. **Acción reivindicatoria**
 - Para recuperar la propiedad.
3. **Acción posesoria**
 - Para proteger tu posesión legítima.
4. **Solicitud al fiscal de desalojo como medida cautelar**
 - Rápida y eficaz.

7. LO QUE NUNCA DEBES HACER

- Entrar solo por la fuerza.
- Amenazar a los ocupantes.
- Quitar cosas de adentro sin presencia policial.
- Enfrentarte verbal o físicamente.
- Cortar agua o luz intencionalmente (podría volverse en tu contra).

8. RESUMEN “DE EMERGENCIA” (PARA GUARDAR EN EL TELÉFONO)

1. Llamar a Carabineros: **“Ocupación ilegal, solicito desalojo inmediato por flagrancia según Ley 21.633.”**
2. Mostrar título o certificado digital.
3. Pedir registro en parte policial.
4. Si no desalojan: exigir contacto con fiscal de turno.
5. Luego: denuncia en Fiscalía + cambio de chapas.
6. Si ya no hay flagrancia: denuncia + abogado (precario o reivindicación).

Fundación Soñar Santo Domingo

www.soñarsantodomingo.cl

