

Guía Legal para Comprar Propiedades en Chile desde el Extranjero

Proceso, requisitos y resguardos para inversionistas no residentes

Chile es uno de los países más estables y seguros de América Latina para la inversión extranjera. Los ciudadanos extranjeros **tienen los mismos derechos que los chilenos** para adquirir bienes raíces. No es necesario ser residente; solo debe cumplir con los siguientes pasos legales.

Requisitos Iniciales Básicos

Antes de firmar cualquier documento o transferir dinero, el inversionista extranjero necesita contar con tres elementos esenciales:

- **Pasaporte vigente:** el documento de identidad internacional del comprador.
- **Un mandatario o representante en Chile:** al estar físicamente en Europa, el comprador debe otorgar un **Poder General o Especial** a una persona de su confianza en Chile (o a los abogados de **Blue Group**). Este representante firmará los documentos en su nombre ante la notaría chilena.
- **Obtener el RUT de Inversionista Extranjero:** es el número de identificación tributaria que otorga el Servicio de Impuestos Internos (SII) de Chile. Es obligatorio para poder comprar bienes raíces y pagar los impuestos correspondientes.

El Proceso Paso a Paso (Roadmap de Compra)

El camino hacia la adquisición de su propiedad en la Patagonia o zona urbana se divide en cinco etapas claras:

1. Otorgamiento del Poder (si el comprador está en Europa)

El comprador debe acudir a un **Consulado de Chile** en su país de origen (o ante un notario local europeo si el documento se apostilla bajo el Convenio de La Haya). A través de este acto, faculta a su representante en Chile para realizar los trámites en su nombre.

2. Obtención del RUT (inscripción en el SII)

El representante en Chile acude al Servicio de Impuestos Internos (SII) con el poder y la copia del pasaporte del comprador. Solicita el **RUT de Inversionista Extranjero (F2929)**. Este trámite toma pocos días y activa legalmente al comprador en el sistema chileno.

3. Estudio de Títulos (la garantía de su inversión)

Nuestros abogados realizan una revisión exhaustiva de la historia legal de la propiedad de los últimos 10 o 30 años. Este estudio asegura que:

- El vendedor sea el dueño real y único.
- La propiedad no tenga hipotecas, embargos, juicios pendientes o prohibiciones de vender.

- Si es un terreno en la Patagonia, que cumpla con las normativas medioambientales y de subdivisiones rurales (SAG).

4. Firma de la Escritura Pública ante Notario

Una vez aprobado el estudio de títulos, se redacta el contrato definitivo de **Compraventa**. En Chile, las notarías públicas actúan como ministros de fe. Las partes (o sus representantes) firman la Escritura Pública en la notaría.

Resguardo del dinero (Instrucciones Notariales): el dinero de la compra no se le entrega directamente al vendedor. Se deja en custodia en la notaría (habitualmente mediante un vale vista bancario) con instrucciones estrictas: el notario solo liberará y entregará el dinero al vendedor cuando la propiedad esté inscrita a nombre del comprador.

5. Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR)

La firma ante el notario **no lo convierte en dueño todavía**. El paso final y más importante es enviar la escritura al Conservador de Bienes Raíces de la comuna donde está la propiedad. Una vez que el CBR inscribe el terreno a nombre del inversionista extranjero, la compraventa está 100% completada y el comprador es el dueño legal absoluto.

Financiamiento y Entrada de Capitales

- **Pago contado (transferencia internacional):** es la vía más común para extranjeros. El dinero debe ingresar a Chile cumpliendo las normas del Banco Central de Chile (a través del Mercado Cambiario Formal) para garantizar la legalidad del origen de los fondos.
- **Créditos hipotecarios:** los bancos chilenos rara vez otorgan créditos a personas sin residencia legal o sin ingresos demostrables en Chile. Por ello, se recomienda contar con el capital propio para la inversión.