

Santiago, siete de mayo de dos mil veintiséis.

Vistos:

En estos autos Rol N° 22.844-2024, caratulados "SW Factoring S.A. con Ministerio de Bienes Nacionales", sobre juicio ordinario de nulidad de derecho público, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia dictada el seis de junio del año dos mil veinticuatro por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que confirmó el fallo dictado el veinticinco de octubre de dos mil veintidós por el Cuarto Juzgado Civil de Valparaíso por medio del cual se rechazó la demanda.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Para la adecuada resolución de la controversia conviene recordar que mediante la demanda de nulidad de derecho público interpuesta por S.W. Factoring S.A., notificada al Fisco de Chile con fecha 7 de agosto de 2018, se solicita la declaración de nulidad de la Resolución N° 057SAC339654, dictada con fecha 24 de agosto de 2006 por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Valparaíso, por la que se reconoció a "Conavicor S.A. Constructora" como poseedora regular del inmueble ubicado en el lugar "*Sociedad Inmobiliaria Sur Rocas de Santo Domingo, Sitio N°10, Manzana M-1, Sector C, calle el Vergel N° 54, comuna Santo Domingo, Provincia de San Antonio, Quinta Región de Valparaíso*" y que, consecuentemente, se ordene la



cancelación de la inscripción de fecha 15 de septiembre de 2006.

En lo medular, la demandante alega que existe una doble regularización e inscripción de una propiedad, pues, siendo él dueño de un inmueble, descubrió que el Ministerio de Bienes Nacionales regularizó la posesión sobre el mismo bien raíz a otra persona, vulnerándose lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Ley N° 2.695 ("DL 2695"), y en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República.

El juicio se dirigió en contra del Fisco, pero también se puso en conocimiento del actual poseedor del inmueble de que se trata, quien no consta que haya comparecido a los autos.

Segundo: La sentencia de primera instancia, confirmada luego en todas sus partes en el fallo recurrido, si bien tuvo por probado que existe total correspondencia e identidad entre un saneamiento de títulos y el otro, existiendo la duplicidad alegada, rechazó la demanda por dos argumentos.

En primer lugar, por encontrarse excluida la acción de nulidad de derecho público cuando existen acciones especiales establecidas en la legislación cuyo fin es el mismo, como sucede en la especie.

Además, en segundo lugar, desestimó la acción por estimarla prescrita, pues el recurrente no logró acreditar la fecha en que tomó conocimiento de la resolución cuya nulidad requiere, y, al contrario, de los antecedentes del expediente administrativo de tramitación del saneamiento cabe presumir



este conocimiento en el año 2010, habiendo transcurrido latamente el plazo de prescripción de la acción invocada.

Tercero: En su libelo de nulidad sustancial, el recurrente de casación invoca como infringidas, con influencia sustancial en lo dispositivo del fallo impugnado, las normas contenidas en los artículos 6 y 7 de la Constitución y en el artículo 1 del DL 2695, que agrupa en tres capítulos de errores de derecho, por los que - expresados en un orden y con palabras distintos- denuncia: (i) que se entendió prescrita la acción de nulidad de derecho público, en circunstancias que a su juicio es imprescriptible; (ii) que se desestimó la acción de nulidad de derecho público por no haber ejercido, en su oportunidad, las acciones que contempla el mismo D.L. N° 2.695 o la acción reivindicatoria, lo que no correspondería; y (iii) que no obstante admitir la sentencia una doble regularización e inscripción de una propiedad, no se declaró la nulidad del acto impugnado, convalidándolo.

Cuarto: Los hechos que los jueces del fondo tuvieron por establecidos -en el considerando décimo de la sentencia de primera instancia- pueden resumirse del siguiente modo:

1.- El predio que da origen a las inscripciones de autos, que corresponde a unos terrenos ubicados en el sector Rocas de Santo Domingo, fue inscrito en 1973 en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio a nombre de Sociedad Inmobiliaria Sur de Santo Domingo Limitada.



2. En 1980 la señora [REDACTED], socia de aquella sociedad y adjudicataria de 130 lotes de la propiedad antedicha, cedió a doña [REDACTED] "derechos y acciones que le correspondan a la Sociedad Inmobiliaria Sur de Santo Domingo Limitada y que recaen sobre el sitio N° 10 del sector Uno de la manzana C".

3. Posteriormente, en 1998, la señora [REDACTED] cedió a Conavicor S.A. Constructora "todos los derechos que le corresponden a la cedente en la Sociedad Inmobiliaria Sur de Santo Domingo Limitada y que recaen sobre el sitio N° 10 del sector C".

4. Por resolución N°057SA00003194, de 30 de septiembre de 2005, el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Quinta Región regularizó, en favor de doña [REDACTED], la posesión del inmueble ubicado en calle El Vergel N° 54 Ex sitio N° 10, sector C, manzana M-1, Las Rocas, comuna de Santo Domingo, Provincia de San Antonio.

5. Por resolución N° 057SAC339654, de 24 de agosto de 2006, el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Quinta Región regularizó, en favor de Conavicor S.A. Constructora, la posesión del inmueble ubicado en el lugar Sociedad Inmobiliaria Sur Rocas de Santo Domingo, sitio N° 10, Manzana M-1 sector C, calle El Vergel N° 54, comuna de Santo Domingo, provincia de San Antonio, con las especificaciones de planos y deslindes que se singularizan.



6. En autos rol 59.272 del Primer Juzgado de Letras de San Antonio, caratulados "Factoring Express S.A. con Segovia López, Pasionaria", se ordenó reducir a escritura pública el acta de adjudicación en remate del inmueble inscrito a nombre de la entonces propietaria a fojas 514 número 444 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2006. La escritura se extendió en 2009 en la Notaría de Santiago de doña Ximena Ricci.

7.- Factoring Express S.A. es actualmente SW Factoring S.A.

8.- Factoring Express S.A. tiene inscrito a su nombre a fojas 2843 número 2173 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2010 el inmueble ubicado en calle El Vergel número 54 ex sitio 10, sector C, manzana M-1, Las Rocas de Santo Domingo, comuna de Santo Domingo Provincia de San Antonio, individualizada en el plano individual N° V-7-5149 S.U, con superficie aproximada de 696,20 metros cuadrados. Esta inscripción tiene por antecedente la indicada en el punto 6 anterior. Rol de avalúo fiscal N°1326-20.

9. Don [REDACTED] tiene inscrito a su nombre a fojas 5836 número 4034 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2007 el inmueble ubicado en el lugar Sociedad Inmobiliaria Sur Rocas de Santo Domingo, sitio N° 10, Manzana M-1 sector C, calle El Vergel N° 54, comuna de Santo Domingo, provincia de San Antonio, individualizado en el plano N° V-7-5566 S.U., con



una superficie aproximada de 682,70 metros cuadrados. Esta inscripción tiene por antecedente la que anteriormente rolaba a fojas 3047 número 2787 del Registro de propiedad del año 2006 del Conservador de San Antonio a nombre de Conavicor S.A. Constructora. Rol de avalúo fiscal N°1326-36.

10. En un "Informe Técnico" elaborado en 2017 por profesionales de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales consta que una vecina de la propiedad comentó "no conocer a ninguno de los propietarios aludidos en las regularizaciones de título mediante el decreto ley 2.695 del año 1979, pero sí tenía certeza que gran parte de los terrenos de propiedad de la señora [REDACTED] (vendedora en ambos expedientes) presentaba más de una venta y que tal situación era de amplio conocimiento en el sector".

11. Existe total correspondencia e identidad entre un saneamiento de títulos y el otro.

Quinto: El planteamiento del demandante consiste en que la existencia de dos actos de regularización de la posesión sobre un mismo inmueble configuraría un vicio de legalidad del segundo. A su juicio el Ministerio de Bienes Nacionales habría actuado fuera de la órbita de su competencia y en infracción a texto legal expreso cuando regularizó la posesión respecto de un inmueble, cuya posesión ya había sido regularizada por el mismo organismo con meses de antelación. El "craso error" en que incurrió la institución habilita a perseguir la nulidad del segundo acto de regularización.



Ahora bien, la validez jurídica del acto administrativo por el cual se regulariza la posesión de la pequeña propiedad raíz está condicionada por la concurrencia de los requisitos que especifica el artículo 2 del DL 2695. En lo que interesa a la litis, el principal de esos requisitos consiste en estar el solicitante "en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos" (artículo 2, N°1). La posesión a que alude el precepto es necesariamente de carácter material, pues, como lo esclarece la exposición de motivos del referido cuerpo normativo, el propósito del llamado "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad" consiste en "regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos" (considerando 2 del DL 2695).

De aquí resulta que para determinar la procedencia de la regularización se debe atender a la posesión material del solicitante, sin que la existencia de títulos posesorios inscritos con anterioridad, incluso provenientes de otros actos de regularización, sea suficiente para acreditarla ni para excluirla.

Sin duda, la doble cadena de actos de regularización y de inscripciones conservatorias que se observa en el caso da cuenta de un error en la apreciación de las circunstancias esgrimidas en dos solicitudes de regularización. No obstante, por sí solo ese error no permite esclarecer si alguno o cuál de los dos solicitantes tenía efectivamente la posesión



material del predio y, en consecuencia, cuál de las dos regularizaciones es válida.

En estas condiciones, los hechos acreditados por los jueces del grado, invariables para este tribunal de casación, no permiten demostrar que el acto administrativo que se impugna adolezca de un vicio que determine su invalidez, motivo por el cual no concurren en el caso los presupuestos de la acción intentada, lo que deja de manifiesto la intrascendencia de los demás errores de derecho denunciados por el recurrente.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia de fecha seis de junio de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Se previene que el Ministro Sr. Ruz estuvo por confirmar el rechazo del recurso de nulidad sustantivo, pero solo considerando para ello los defectos formales de que adolecía, pues habiéndose sustentado la decisión de rechazar la demanda de autos por encontrarse excluida la acción de nulidad de derecho público incoada al existir acciones especiales establecidas en la legislación cuyo fin perseguían lo mismo, el recurrente debió extender la infracción de leyes que denunciaba a lo menos a los artículos 2, 19, 26 y 28 del D.L. 2.695 que fueron precisamente las invocadas por los jueces del grado para sustentar su rechazo, normas que habrían



recibido en la sentencia una falsa aplicación, lo que tampoco hizo.

Igualmente, al sustentarse la sentencia en un segundo argumento, el de la prescripción de la acción, atendido el contenido patrimonial que envolvía la declaración de nulidad pretendida, debió denunciar como infringidas las normas que los sentenciadores invocaron para ello, esto es, el artículo 2.497 en relación con los artículos 2.514 y 2.515, todos los Código Civil, lo que tampoco sucedió.

En consecuencia, al no venir desarrollado en el recurso de casación el quebrantamiento de las reglas sustantivas a que se ha hecho referencia y que tuvieron sustancial influencia en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se perseguía, exigencia que se desprende del artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, el recurso debió ser rechazado, desde el momento que fueron dichos preceptos el fundamento de derecho en cuya virtud se rechazó la demanda.

Lo anterior ha sido reiteradamente sostenido por esta Corte al señalar que las normas infringidas en el fallo, para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar y que tienen el carácter de normas decisoria litis, puesto que, en caso contrario, esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto.

Regístrese y devuélvase.



Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Valdivia
y la prevención, de su autor.

Rol N° 22.844-2024.-

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Gonzalo Ruz L., los Ministros Suplentes Sr. Roberto Contreras O., Sr. Hernán Crisosto G., y el Abogado Integrante Sr. José Valdivia O. No firman los Ministros Suplentes Sr. Contreras y Sr. Crisosto, no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus sendas suplencias. Santiago, 7 de mayo de 2026.

JEAN PIERRE MATUS ACUÑA
MINISTRO
Fecha: 07/05/2026 18:32:44

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
MINISTRO
Fecha: 07/05/2026 18:32:45

JOSE MIGUEL VALDIVIA OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 07/05/2026 18:32:46



En Santiago, a siete de mayo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

