

propietarios desde el Conservador de Bienes Raíces; y mayor control sobre sociedades sin actividad y precios fuera de mercado. Si el sistema sigue mirando hacia otro lado, el derecho de propiedad seguirá en riesgo.

ANDRÉS BUSTOS DÍAZ  
Abogado Penalista, Bustos Gómez Abogados

## Fraudes inmobiliarios: Cuando el sistema mira hacia otro lado

Señor director:

El reciente caso del terreno usurpado en Zapallar, avaluado en más de \$1.500 millones, evidencia la alarmante fragilidad del sistema registral y notarial chileno. La suplantación de identidad del abogado Luis Alberto Aninat y su esposa permitió una compraventa fraudulenta realizada en una notaría del centro de Santiago, a una sociedad sin actividad económica real y por un precio irrisorio, declarado pagado en efectivo. Este conjunto de señales anómalas fue, inexplicablemente, ignorado.

Aunque las falsificaciones puedan ser sofisticadas, la fe pública exige a los notarios un estándar de diligencia superior. En este caso se configuran varios delitos: suplantación de identidad (art. 214), falsificación de cédula (art. 193) y de escritura pública (art. 192), lo que constituye un concurso de delitos graves.

La responsabilidad del notario, según el Código Orgánico de Tribunales, es extracontractual. No adoptar tecnologías biométricas hoy disponibles podría considerarse negligencia inexcusable, especialmente en operaciones de alto valor.

Este no es un hecho aislado, sino un síntoma sistémico. Urge implementar: verificación biométrica obligatoria; alertas electrónicas para