

**ANDRÉS BUSTOS DÍAZ**  
Abogado Penalista  
Bustos Gómez Abogados

## Fraudes Inmobiliarios: Cuando el Sistema Mira Hacia Otro Lado

El reciente caso del terreno usurpado en Zapallar —avaluado en más de \$1.500 millones y transferido fraudulentamente— revela con crudeza las fragilidades estructurales del sistema registral y notarial chileno. La operación, llevada a cabo mediante la suplantación de identidad del abogado Luis Alberto Aninat y su esposa, demuestra que las salvaguardas actuales son insuficientes para proteger un derecho tan básico como la propiedad.

El modus operandi del fraude encendió todas las alertas que el sistema ignoró: el inmueble fue vendido en una notaría del centro de Santiago a una sociedad sin actividad económica real, por un precio ínfimo declarado como pagado en efectivo. Ese precio, por sí solo, debió levantar sospechas. Sin embargo, nadie cuestionó nada. La defensa de la notaría, que alega dificultad para detectar una cédula falsa con elementos técnicos correctos, pero fotografía adulterada, no basta. La ciudadanía deposita su confianza en los notarios como ministros de fe, y eso exige un estándar de diligencia superior al mero examen visual.

Este fraude se sostiene sobre una cadena de delitos: la suplantación de identidad y la falsificación de instrumentos públicos. La primera, sancionada por el artículo 214 del Código Penal, se materializa mediante cédulas adulteradas (art. 193), presentadas al notario para inducirlo a autorizar una compraventa inexistente. Ese acto se convierte en un instrumento público ideológicamente falso (art. 192). Así, los responsables enfrentan cargos penales múltiples por este concurso de delitos que culminó en el despojo patrimonial de las víctimas.

La función notarial se basa en la confianza pública. El notario debe garantizar legalidad, identidad de las partes y fecha cierta de los actos que autoriza. Cuando este filtro falla, surge la responsabilidad civil. Según el Código Orgánico de Tribunales, esta es extracontractual: si un notario actúa con negligencia o dolo y causa daño, debe indemnizar. Argumentar la falta de convenio con el Registro Civil para verificar identidades en línea no es admisible en la era digital. Hoy existen tecnologías como la verificación biométrica por huella o rostro conectadas a bases oficiales, que permiten autenticar identidades con rigor. No usarlas, especialmente en transacciones de alto valor, puede interpretarse como falta de servicio o negligencia inexcusable. Este caso demuestra que el problema es sistémico: no solo falló la detección de la falsificación, sino la capacidad del sistema completo para identificar una operación anómala. Urgen reformas: establecer por ley la verificación biométrica obligatoria en notarías conectadas al Registro Civil; implementar alertas electrónicas a propietarios cada vez que se inscriba un título sobre su propiedad; y reforzar el control sobre sociedades sin actividad económica y precios que se alejen notoriamente del valor fiscal o de mercado.

No se trata de un hecho aislado, sino de la confirmación de un modelo que necesita modernización urgente. Si no cerramos estas brechas, seguiremos confiando en instituciones incapaces de proteger eficazmente el derecho de propiedad, dejando al crimen organizado espacio para actuar en un sistema que prefiere mirar hacia otro lado.