

La supuesta compraventa —con carnet de identidad y firma falsa— se realizó a través de una sociedad fachada

# ESTAFA EN ZAPALLAR: LA HISTORIA TRAS EL TERRENO DE \$1.500 MILLONES USURPADO al abogado Luis Alberto Aninat en el balneario de la V Región

La víctima interpuso una medida precautoria para evitar nuevos traspasos del inmueble. Eso congeló una segunda adquisición realizada por la sociedad Guangdong —ligada a Andrés Bozzo, de la tradicional cadena de chocolaterías—, quien sostiene que desconocía el fraude. Por su parte, el notario afirma que no era posible detectar la suplantación de identidad. • **MARÍA JESÚS COLOMA**

**U**n terreno avaluado en más de \$1.500 millones. Una presunta falsificación de identidades. Una notaría ubicada en el centro de Santiago. Y Zapallar nuevamente en el epicentro. Esos son los elementos que configuran el caso que afecta al abogado Luis Alberto Aninat y a su familia.

El consejero senior de la oficina jurídica Aninat Abogados se enteró en abril pasado, cuando realizaba su declaración de impuestos, que una de las propiedades ya no estaba a su nombre. Se trata de un sitio ubicado en el sector El Pangue, en el exclusivo balneario de la V Región. De acuerdo con la tasación comercial, el terreno tiene una superficie de más de 3 mil metros cuadrados y un valor comercial de UF 40 mil, más de \$1.500 millones. Actualmente figura a nombre de "Maquinaria Pesada y Sondaje Araucanía SpA", sociedad representada por la señora Fresia Hernández Otárola. Sin embargo, ni él ni su esposa celebraron dicha compraventa.

Al percatarse, presentaron una querrela por el delito de falsificación de instrumento público en el 4° Juzgado de Garantía de Santiago contra Hernández, como representante de la sociedad que habría comprado el inmueble; la secretaria del estudio de abogados De la Maza, Graciela Cifuentes, quien envió por mail los documentos de identidad falsificados ("Maquinaria Pesada y Sondaje Araucanía SpA" era cliente del bufete) y el secretario de la notaría Valeria Ronchera, Juan Carlos Rodríguez. Además de una demanda en el Juzgado de Letras de La Ligua para anular los contratos y recuperar la propiedad. "Al descubrir el fraude, supe que debía actuar rápido para recuperarla", cuenta la víctima, quien convocó a sus dos hijos abogados para definir una estrategia. Francisco Aninat, especialista en litigios y arbitrajes, está a cargo del caso.

"Después de obtener una copia de la escritura falsa, iniciamos las acciones legales para anular este acto delictual. Fue un golpe duro. Uno no espera que el sistema falle así. Pero confío en que la justicia anulará el contrato y me devolverá lo que es mío", precisa el padre.

De acuerdo con la querrela, en julio de 2024 en la notaría Ronchera —ubicada en la calle Agustinas, al frente de la Moneda— dos personas, utilizando cédulas de identidad y firmas falsas, se hicieron pasar por

**La propiedad fue adquirida por Comercial Guangdong SpA, ligada a la familia Bozzo, quienes también afirman ser víctimas de un fraude.**



La vista desde el terreno usurpado en Zapallar que se encuentra en el sector El Pangue.

Aninat y su esposa. Así firmaron una escritura pública en la que cedían el sitio a la sociedad "Maquinaria Pesada y Sondaje Araucanía SpA", por un monto de \$650 millones, casi un tercio de su valor comercial. La transacción se habría pagado al contado y en efectivo en el mismo acto. Sin embargo, la compra era una simulación y el dinero nunca existió. Además, la sociedad comercial figura con un domicilio que no corresponde y su representante legal es una mujer sin movimiento tributario, por lo que "sería una sociedad fachada", indica la querrela.

Con anterioridad, la secretaria del estudio jurídico De la Maza, Graciela Cifuentes, envió al funcionario de la notaría, Juan Carlos Rodríguez, el contrato de compraventa para que confeccionara la matriz, se lee en el documento.

Luego de consumarse la venta, se inscribió el dominio de la propiedad a nombre de los nuevos dueños en el Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

**La segunda parte del fraude**

Una vez inscrita, "comenzó la ejecución de la segunda parte del plan", sostiene la querrela. Se procedió a enajenar el inmueble a un tercero, pero ahí fue cuando el matrimonio Aninat Urrejola se percató y pudo detener esta segunda operación.

Según el documento, el 23 de abril se formalizó la escritura pública del contrato de compraventa entre la sociedad ligada a Fresia Hernández y Comercial Guangdong SpA, representada por Andrés Bozzo, ligado a la cadena de chocolaterías. De acuerdo con el Diario Oficial, esa sociedad fue constituida en septiembre de 2019 y Bozzo figura como subgerente general.

El precio pactado para la compraventa rondó los \$330 millones, "monto enormemente inferior al avalúo comercial de la propiedad", se desprende de la querrela. Asimismo, se señala que el pago fue al contado y se concretó al momento de suscribir el contrato. Igualmente quedaron en la no-



El abogado Luis Alberto Aninat, dueño de la propiedad.

La notaria Valeria Ronchera.

**Notaria Valeria Ronchera dice que "fue un shock" enterarse del caso**

"En la notaría Ronchera se incumplió el deber más elemental: verificar la identidad de quienes comparecieron a firmar la escritura pública. Ese incumplimiento fue lo que permitió el fraude que despojó al legítimo propietario de su inmueble", afirma el abogado Francisco Aninat.

Sostiene que "fue lo ocurrido en esa notaría lo que allanó el camino a delincuentes, especuladores inmobiliarios inescrupulosos, y a prestadores de servicios legales y financieros que (conociendo o debiendo conocer la identidad real de sus clientes) contribuyeron a consumir un ilícito destinado a apropiarse de un bien raíz ajeno".

Y agrega: "Este caso demuestra que no podemos tolerar que una notaría falte a sus deberes legales, ya que no

solo vulnera gravemente los derechos de las personas, sino que además erosiona la confianza en el sistema registral y alimenta una preocupante cultura de corrupción".

Por su parte, consultada por El Mercurio, la notaria Valeria Ronchera sostiene que "fue un shock" enterarse del caso. Asegura que efectivamente hubo suplantación de identidad y que su notaría tomó los resguardos correspondientes y entregaron todos los documentos e información. "Contamos con un sistema que, ante situaciones complejas como esta, nos permite generar una alerta inmediata al Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Generé certificados de bloqueo en las matrices de los documentos involucrados, para evitar futuras ventas o transferencias del

terreno en cuestión", señala la abogada de la Universidad Central.

En cuanto al funcionario de la notaría, Juan Carlos Rodríguez, explica que fue despedido días antes de enterarse de este fraude por otro caso anterior. Además, la notaría también se querreló contra quienes resulten responsables de lo sucedido.

Sin embargo, descarta negligencias de su parte. "Como notarios, solo podemos verificar cédulas contra el Registro Civil, y solo si tenemos un convenio vigente, lo cual es muy complejo y técnicamente limitado. Las tecnologías actuales no permiten una verificación automatizada en línea en todos los casos. Si la cédula falsa tiene todos los elementos técnicos correctos, pero con una foto adulterada, es muy difícil

detectarla", indica Ronchera.

Para Aninat el fraude es burdo y evidente. "Las firmas fueron falsificadas y las cédulas cuyas copias se dejaron en la notaría Ronchera son claramente falsas, adulteradas", afirma el abogado, "basta realizar una simple comparación para comprobar el fraude y la suplantación". Además explica que el precio pactado en el contrato es "irrisorio comparado con el valor de mercado de la propiedad". Asimismo señala que confían en que la justicia penal y civil actuarán rápido y con decisión. "Esperamos que se sancione ejemplarmente a los responsables y a quienes colaboraron con ellos, y que se restituya la propiedad a su verdadero dueño", señala. "No descansaremos hasta recuperar la propiedad", agrega.

taría, en custodia, distintos vales vista tomados por Comercial Guangdong para pagar una parte del precio, los que serían entregados una vez que se acreditara que la propiedad estaba a su nombre.

La querrela explica que el pago no solo se efectuó a Maquinaria Pesada y Sondaje Araucanía SpA, sino que una parte fue al Grupo Palm Comercializadora y Evento SpA, representado por Daniel Larraín, fundador y gerente comercial de FinanciaK. La compañía ofrece soluciones financieras a través de *leaseback*, modelo donde se le vende un activo y, al mismo tiempo, se acuerda un contrato de arrendamiento.

Sin embargo, la familia Aninat alcanzó a detener esta parte del fraude, interponiendo una medida prejudicial en el Juzgado de La Ligua, que impidió celebrar el contrato y congeló la operación hasta hoy.

En cuanto a las partes involucradas el abogado sostiene que se acercaron a ellos solo tras la medida precautoria donde se les retuvo el dinero. "Ahí reconocieron verbalmente el fraude y expresaron su voluntad de cooperar para devolver la propiedad. Esperamos que cumplan", indica Francisco Aninat.

Por su parte, Andrés Bozzo señala que se enteró de la situación una vez que se tomó la medida precautoria en el Conservador de La Ligua y su abogado está viendo el caso. Tuvieron una reunión por Zoom con los Aninat para explicar la situación: "Me ofrecieron una propiedad que valía \$600 millones como garantía sobre \$400 millones y yo acepté para hacer el *leaseback*. Dejé todos los vales vista con instrucción en la notaría y, una vez que la propiedad quedara inscrita, los podían levantar. Pero como nunca se traspasó, siguen ahí. Yo también soy un afectado porque tengo ese dinero retenido en la notaría".

Agrega que cuando se estudiaron los títulos, antes de comprar la propiedad, estaba "todo en orden". "El caso es netamente un tema de notarías y esta empresa intermediaria que no existe", sostiene Bozzo.

"El Mercurio" contactó al estudio de abogados De la Maza, pero no hubo respuestas.

**Un fraude cada vez más común**

La situación de la familia Aninat no es un hecho aislado. En 2014, un conocido empresario vivió una situación similar con su casa en Lo Barnechea. Tras juicios y demandas, finalmente logró recuperar el inmueble, también objeto de una compraventa fraudulenta. Igualmente tuvo que desembolsar alrededor de \$25 millones y el imputado fue condenado a 300 días de presidio.

Otro caso sucedió en 2019, con un sitio erizado ubicado en el centro de Santiago. Cuando los dueños presentaron en la municipalidad un proyecto para realizar un desarrollo inmobiliario en el terreno, se enteraron de que ya no estaba a su nombre y que supuestamente había sido vendido. La transacción se había efectuado en una notaría en Cauquenes, con cédulas de identidad y firmas falsas. A la fecha, los afectados aún no recuperan su propiedad.