

El creciente y millonario negocio de los suplantadores notariales

Un creciente grupo de criminales ha estudiado las debilidades del sistema y corrompido a funcionarios para tomar -mediante engaño- el control de bienes raíces, vales vista, vehículos y hasta herencias. Su foco son adultos mayores que tengan sitios eriazos y más de una propiedad.

Por Esteban González Z.

El 10 de agosto de 2023, un abogado de uno de los estudios jurídicos más importantes de Chile -quien pidió proteger su identidad por temor a represalias- recibió un correo electrónico que no esperaba. El remitente era el Servicio de Impuestos Internos (SII), que le informaba que la 41ª Notaría de Santiago, a cargo en ese momento de Félix Jara Cadot, había reportado que uno de los bienes raíces que poseía había sido vendido. "No he suscrito ningún tipo de contrato de compraventa de mi propiedad ni me he acudido a la notaría indicada a firmar algún tipo de documento. En lo medular, no he tenido ningún tipo de negociación ni intención de vender", se apuró en denunciar el jurista ante la justicia.

Al acudir a la notaría, relató el afectado en una querrela, se pudo percatar que el sitio eriazo de 1.500 metros cuadrados ubicado en el sector Laguna de Maitencillo, en la comuna de Puchuncaví, había sido transferido -supuestamente- por él y su esposa a una empresa de nombre "Inmobiliaria W SpA" por un valor de \$ 240 millones, similar a su avalúo fiscal. En los respaldos de la operación, el abogado encontró fotocopias de las presuntas cédulas de identidad de él y de su señora. Pero varias cosas llamaron su atención. Si bien la fotografía de su rostro era la misma que en el original, su segundo apellido aparecía con un error ortográfico. Mientras que en la escritura de compraventa, las firmas fueron imitadas por terceros y el apellido de su cónyuge aparecía escrito de dos formas distintas.

Por lo rápido de su acción, el profesio-

nal logró detener la operación y consiguió que la propiedad no fuera inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del "nuevo dueño". El beneficiario final de la operación, se ha podido constatar en la investigación, es el único dueño de la empresa Inmobiliaria W SpA: Wilson Carol del Carmen Verdugo Díaz. Se trata del mismo hombre que el jueves de la semana pasada fue formalizado y dejado en prisión preventiva por presuntamente encargar el homicidio de José Reyes Ossa, conocido como el "Rey de Meiggs", hecho ocurrido el 19 de junio pasado.

De acuerdo a antecedentes de la investigación, Wilson Verdugo -imputado en el caso- declaró en junio pasado ante los fiscales que "había sido engañado" por un sujeto que le ofreció el terreno. Por ello, dijo, habría pagado \$ 20 millones por adelantado, pero que tras no poder inscribir la propiedad a su nombre se le ofreció cambiarlo por un predio en Quilpué.

Este caso fue parte de la investigación disciplinaria realizada por la Corte de Apelaciones de Santiago, que terminó con la destitución del histórico notario Jara Cadot en abril pasado, por faltas graves en la verificación de identidades. Se trata de una sofisticada modalidad delictual que, según expertos, va en aumento, que utiliza diversas notarías como su centro de operaciones y que apunta a apoderarse de bienes raíces, vehículos, vales vista y hasta herencias, principalmente de adultos mayores, sin que sus verdaderos dueños se enteren.

"Son pequeñas bandas que están organizadas y con roles: una persona que va a la notaría, otra que falsifica, otra que crea el plástico, otra que eventualmente tiene un rol en una entidad financiera o públi-

ca", asegura el comisario Eduardo Albornoz, de la Brigada Investigadora de Delitos Económicos de la PDI. Esta estafa ha tenido entre sus últimas víctimas al reconocido abogado Luis Aninat Martínez -quien perdió un terreno avaluado en \$ 1.400 millones- y al empresario Pedro Ibáñez Santa María, fundador de Hoteles Explora.

"Firmó ante mí"

Fue en el año 2000 cuando Luis Aninat y su esposa, Carmen Urrejola, compraron un terreno baldío de 3.733 metros cuadrados, casi a orilla de playa en el exclusivo balneario de Zapallar, en la Región de Valparaíso. Con el paso de los años, la zona se fue poblando de millonarias construcciones y el sitio -aún eriazo- fue cada vez subiendo más su precio. Según el relato que el mismo Aninat y su esposa hicieron en una acción judicial, el 24 de abril pasado, y mientras el primero preparaba su declaración anual de impuestos, se enteraron de que el inmueble "había sido fraudulentamente enajenado a un tercero totalmente desconocido a través de la suplantación de identidad".

Al indagar más en la operación, el abogado descubrió el mismo patrón que en otros casos: el 1 de julio de 2024, ahora en la Décima Notaría de Santiago de Valeria Ronchera -quien ese día estaba con permiso administrativo-, el notario suplente, Giovanni Piraño, había autorizado una escritura de compraventa que, supuestamente, el matrimonio habría firmado presencialmente. Todo para vender el bien raíz por \$ 650 millones -la mitad del precio comercial- a la empresa Maquinaria Pesada y Sondajes Araucanía Spa, creada en 2020 y representada por Fresia Her-

nández Otárola: una mujer que dijo vivir en Temuco y que se había convertido en dueña de la firma sólo unos días antes.

Nuevamente, entre los documentos de respaldo del negocio estaban las copias de las presuntas cédulas de identidad de Aninat y Urrejola. Salvo diferencias en las huellas digitales y en el código alfanumérico trasero, parecían ser similares a las originales. "Si bien los carnet de identidad fueron falsificados, la foto es fundamentalmente la misma. Entonces, la persona que concurrió a firmar no era la persona de la foto. Lo que nosotros vemos es que en la notaría Ronchera se incumplió un deber muy básico, que es que se firme ante el notario", relata un miembro de la familia Aninat. Lo peor es que, además de ser suplantado, Aninat había perdido completamente el predio: la empresa ya lo había inscrito a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

De acuerdo a una investigación interna realizada por la notario, la "matriz", es decir, el borrador del contrato de compraventa, había sido enviado por Graciela Cifuentes Vergara, secretaria del estudio jurídico inmobiliario De la Maza y Compañía, a Juan Carlos Rodríguez Felibert, funcionario -hoy desvinculado- de la notaría desde 2017, año en que llegó a Chile desde Venezuela, donde se desempeñó como fiscal del Ministerio Público de ese país.

Eso no era todo. Aninat descubrió que, además, su terreno fue utilizado para "generar liquidez" a sus nuevos dueños. El 23 de abril pasado, justo un día antes de que él se enterara del caso, Maquinaria Pesada y Sondaje Araucanía había firmado un nuevo contrato de compraventa. Esta vez, para enajenar el terreno en favor de



Comercial Huandong, de propiedad del empresario Andrés Bozzo Salas. Se trataba de una operación de leaseback en la que el bien raíz era traspasado por \$ 330 millones, con un posterior arriendo a 12 meses, tiempo tras el cual Maquinaria podría "recomprar" el terreno al mismo precio que lo vendió.

La trama de los brokers

La operación de leaseback, que según la querrela de los Aninat tenía "el único objeto de ocultar el inmueble", fue realizada por Banca Inversiones, empresa de gestión patrimonial perteneciente a Daniel Larraín y Rodrigo Martori. "Somos un holding donde tenemos una empresa que se llama Financia K, donde nos llega gente con necesidad de financiamiento. Y la otra empresa es Más que UF, donde tenemos inversionistas que están dispuestos a cubrir estos financiamientos aceptando una propiedad en garantía", explica Larraín.

El profesional cuenta que el terreno de Zapallar les llegó por medio de un corredor inmobiliario o broker. "A mí me llega Maquinaria Pesada solicitando financiamiento y yo lo calzo con un cliente mío, la familia Bozzo, que está dispuesto a tomar esa propiedad", relata. Para los Bozzo, al año la ganancia inicial sería de \$ 59 millones, mientras que Larraín obtendría -una vez inscrita la propiedad- \$ 48 millones como comisión por la transacción. Luego de hacer los análisis, que según Larraín en ese momento sólo incluían la revisión de los títulos de la propiedad, se hizo una oferta al dueño del bien raíz para financiar la operación por el "55% del valor comercial hacia arriba, por temas de lesión enorme".

"Existe un negocio lícito que es el del

leaseback: personas que no pueden acceder a un crédito bancario, que no sólo entregan su bien en garantía, sino que también entregan la propiedad y después la recompran contra el pago de cuotas. Pero ese negocio, que en abstracto es lícito, ha derivado en que a los brokers lo único que les interesa es que la propiedad sea buena", apunta hoy un miembro de los Aninat sobre el rol de Larraín y las comisiones que deja transar de esta forma una propiedad de alto valor.

Larraín, quien también se vio involucrado en el intento frustrado de estafa al empresario Pedro Ibáñez, se defiende señalando que "todos los que estamos detrás somos víctimas. Nosotros como oficina involucramos a la familia Bozzo en una operación que está inscrita en el Conservador de Bienes Raíces y donde hubo una compraventa ante notario. ¿Un banco hubiera preguntado a la familia Aninat si ellos vendieron o no? La falsificación de identidad ocurrió antes", concluye. Sobre los presuntos responsables del esquema de suplantación, el profesional recuerda haber tenido al menos una reunión por videollamada con Fresia Hernández, supuesta dueña de Maquinaria Pesada y Sondaje, quien decía tener un proyecto de cabañas para el terreno. "Ella era muy callada. Dijo estar en el sur", recuerda.

En el proceso civil iniciado por los Aninat -que logró impedir que la propiedad fuera inscrita a nombre de los Bozzo y congeló la entrega de los dineros y las comisiones del leaseback- se pudo constatar que la dirección en Temuco entregada por Hernández no existe y que realmente vive en la comuna de Pudahuel, en la Región Metropolitana. El domicilio de la empresa

Maquinaria, en la comuna de Providencia, en tanto, era una oficina virtual donde nadie sabía de la compañía.

La responsabilidad de los notarios

La suplantación vivida por Luis Aninat y su esposa no es el único caso ocurrido al interior de la notaría de Valeria Ronchera. En una acción judicial presentada por ella misma hace unas semanas, relató que debido a denuncias de clientes, ha podido identificar al menos otras tres situaciones en las que se habrían usado cédulas de identidad falsificadas y en las que estaría involucrado el exfuncionario Juan Carlos Rodríguez.

Además de otro traspaso irregular de una propiedad de adultos mayores en Ñuñoa y de la generación de un contrato falso para evitar el remate de máquinas de ejercicio de un gimnasio en un juicio laboral, Ronchera mencionó una querrela presentada en su contra en abril pasado por el empresario iquiqueño Chandan Ashok Lakhiani. En el libelo, Ashok acusa que en septiembre de 2024 alguien lo suplantó con una cédula falsa, entregando a un sujeto llamado Samy Hernández Araya amplios poderes para actuar en representación de su empresa Importadora Euro American SpA.

Con dicho poder, afirma el empresario, Hernández y un abogado de nombre Eduardo Gómez Salazar inventaron ante la justicia el extravío de cinco vales vista del año 2021 -que estaban en poder de Ashok-, logrando cobrar \$ 575 millones en el banco Itai.

Según la notario Ronchera, tanto en este como en los otros casos, el exfuncionario Rodríguez Felibert sería el responsable de

"facilitar la usurpación de identidad" y de "quebrantar gravemente los deberes mínimos de verificación de identidad que exige su función". Ello, afirma, la "habría inducido a error", tanto a ella como al notario suplente, quienes cuentan con seguros para este tipo de hechos.

Para Eduardo Albornoz, comisario de la Briedec de la PDI, el tipo de organizaciones que cometen estos delitos son sofisticadas, porque "hay un estudio para ver cómo opera un trámite en particular en el tema de la transferencia de vehículos, la venta de bienes raíces, el cómo se pagan los vales vista, qué documentos se requieren para hacer uno u otro trámite".

Además, asegura, en otras investigaciones similares han podido detectar que "muchas veces es difícil que en una notaría solamente el notario atienda a todas las personas que van en un día. Muchas veces esa responsabilidad recae en los funcionarios que trabajan ahí".

La normativa que deben cumplir los notarios para verificar la identidad de una persona está contenida en el Código Orgánico de Tribunales y sólo indica que "las escrituras públicas deberán otorgarse ante notario", lo que se cumple mediante la exhibición de la cédula nacional de identidad. Pero hoy no existe ninguna regulación u obligación de parte de los notarios para validar, por ejemplo, la vigencia o la autenticidad de un documento de identidad.

Debido a "la gran cantidad de situaciones que se han generado producto de una deficiente comprobación de identidad de los comparecientes al momento de suscribir una escritura pública", el Pleno de la Corte de Apelaciones de Santiago emitió el pasado 7 de julio una resolución que fue comunicada la semana pasada a todas las notarías de su jurisdicción.

En ella se acordó "sugerir" a la Asociación Nacional de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales (Asdeno) -gremio que agrupa a cerca de un 80% de los ministros de fe de todo el país- que "adopten las medidas pertinentes para finiquitar a la brevedad posible las tratativas sostenidas con el Servicio de Registro Civil e Identificación con el fin de propender a la suscripción de un convenio entre dichas entidades para acceder a su base de datos oficial".

Alfredo Martín, asesor de Asdeno, ex-notario y expresidente del gremio, afirma que "hay que aclarar que el sistema notarial celebra más de un millón de escrituras al año. No es bueno que esto suceda, pero es un mínimo de actuaciones de no más de un 0,01% que no pueden colocar en tela de juicio al sistema".

Sobre el convenio con el Registro Civil, Martín recuerda que en 2015 se firmó un acuerdo con la institución para acceder a elementos biométricos, pero que el sistema "colapsó" por el nivel de consultas realizadas. El nuevo convenio, explica el dirigente gremial, cuyo costo "de ninguna manera será traspasado a los usuarios", permitirá leer la huella de los comparecientes en los trámites más sensibles y corroborar que quien se presenta ante el notario sea quien dice ser. ●