



[Opinión](#) | [Opinión](#) | Artículo 1 de 1

Falsedades documentales y el fraude inmobiliario

"... Escrituras públicas vulnerables y débil reacción punitiva constituyen una mezcla muy peligrosa cuya ponzoña puede afectar seriamente a la seguridad en el tráfico jurídico contractual. Desde el punto de vista económico (...) dicha mezcla terminará siempre elevando los costos de transacción, inhibiendo la expansión de los negocios y estancando el crecimiento..."

Viernes, 04 de abril de 2014 a las 13:02



Mauricio Astudillo

Desde muy antiguo, la autoridad de Fe Pública que el Estado otorga a ciertos instrumentos ha debido soportar los embates de aquellos maliciosos que, valiéndose precisamente de tal autoridad, pretenden defraudar al propio Estado o a los particulares. Por ello, la identificación y descripción de los atentados a la Fe Pública y la imposición de las correspondientes sanciones penales ha sido una constante en la historia del Derecho, desde la "*Lex cornelia de falsis*" de la antigua Roma, hasta los códigos punitivos decimonónicos, incluido nuestro Código Penal, que también recoge la necesidad de tipificar como delito las falsedades que afecten a los instrumentos públicos.

Sin embargo, la descripción de las conductas típicas que son incluidas en nuestro derecho ha quedado rezagada respecto de los artilugios que se utilizan, cada vez con más frecuencia, para afectar la Fe Pública. En efecto, y precisamente por esta falencia legal, hemos visto fallos dispares al momento de calificar las conductas punibles, llegándose a estimar por alguno de ellos, por ejemplo, que no constituiría delito la conducta perpetrada por un particular consistente en la simulación completa de un instrumento público (que en verdad no existe), por no aparecer descrita como tal dicha conducta en el catálogo penal. En otros casos, esta conducta ha sido subsumida en los tipos penales residuales, a los cuales se les asignan penas de bagatela, lo que obviamente incentiva a aquellos que atentan contra el sistema y que bien conocen de estas debilidades.

Como sabemos, el Estado ha otorgado al instrumento público —y especialmente— a la escritura pública, amén de las solemnidades de que están revestidos ciertas virtudes tendientes a satisfacer necesidades concretas de orden jurídico, económico y social. Estas cualidades consisten en la presunción de veracidad de ciertos elementos básicos que permiten otorgar certeza jurídica y económica, todo lo cual constituye el primer sustento de un fluido tráfico contractual. Por lo tanto, se erige como una verdadera paradoja el hecho de que el Estado otorgue tal desprotección a este tipo de documentos que, no sólo tienen implicancia patrimonial, sino que también en muchos otros órdenes de materias, como lo son los actos de familia, por mencionar alguno.

Escapa al alcance de estas líneas proponer específicamente una nueva descripción de conductas, actualizada al obrar doloso de estos tiempos; eso es tarea de los penalistas. Sólo pretendemos llamar la atención al respecto porque, cada vez con mayor frecuencia, estamos observando que se suplantan personas, se adulteran

escrituras públicas (sus matrices o sus copias) o simplemente se fraguan instrumentos haciéndolos parecer copias autorizadas de escrituras públicas inexistentes, con el objeto de sacar dolosamente del dominio de las víctimas, bienes raíces que muchas veces constituyen, si no todo, una gran parte de su patrimonio.

Analizadas estas conductas, podemos identificar dos sujetos pasivos de la falsedad: en primer lugar, la víctima directa, el legítimo propietario que es despojado dolosamente de un bien que le pertenece; en segundo lugar, el destinatario del engaño, que es el Notario o el Conservador de Bienes Raíces.

Desde mucho tiempo atrás, Notarios y Conservadores vienen denunciando este preocupante tema —lamentablemente— sin éxito. De hecho, y antes de que existieran los adelantos tecnológicos actuales, se propuso que la Casa de Moneda confeccionara un papel de seguridad que permitiera detectar con mayor facilidad las falsificaciones. Esta iniciativa y otras tantas tendientes a lo mismo no tuvieron acogida entre las autoridades correspondientes. Afortunadamente, y sin perjuicio de la persistente necesidad de efectuar adecuaciones legislativas, hoy existen herramientas informáticas (ya implementadas espontáneamente en algunos casos), que pueden ser utilizadas para evitar o minimizar estos fraudes, sin encarecer el servicio a los usuarios. Por ejemplo, podría hacerse obligatorio para Notarios y Archiveros Judiciales el otorgar copias de las escrituras públicas con firma electrónica avanzada y, sólo si el interesado insiste en tener una fotocopia autorizada de la escritura, podría otorgarse dicha copia de la manera tradicional, pero —simultáneamente— extenderse una copia con firma digital, cuyo código de verificación debería estamparse en la copia convencional, de tal suerte que el destinatario de dicha copia autorizada pueda verificar de manera electrónica su autenticidad e integridad. Este procedimiento podría facilitar, incluso, la conexión telemática de Notarios y Archiveros Judiciales con los Conservadores de Bienes Raíces, haciendo innecesaria la concurrencia de los usuarios a estos últimos servicios para presentar las escrituras a inscripción, porque bastaría para esos efectos la remisión electrónica o la sola mención del código de verificación de la copia autorizada de la escritura para que el Conservador la obtenga directamente desde el repositorio.

Otro tanto ha ocurrido con la suplantación de personas. A estas alturas del avance de la tecnología es perfectamente posible interconectar a las notarías con el Servicio de Registro Civil, de tal forma que —todo usuario—, previo a la suscripción de un instrumento ante notario, deba cotejar su huella dactilar con la información contenida

en su cédula de identidad y la base de datos del Registro Civil. Esto no representaría mayores costos y no es más que una aplicación elemental de un principio de sana administración, por ello, no se vislumbra la razón por la cual los notarios, que son Auxiliares de la Administración de Justicia, miembros del Poder Judicial, y que cumplen obviamente una función pública, no puedan conectarse con otro servicio público del Estado, como lo es el Registro Civil, máxime si ya existen empresas privadas que desde hace algún tiempo vienen confeccionando sus propias bases de datos con las huellas dactilares (por ejemplo, de los usuarios de las Isapres).

La escritura pública es un instrumento jurídico de enorme importancia que ha favorecido de gran manera al desarrollo económico, social y político de nuestro país. Debemos protegerla, por una parte, cerrando puertas y ventanas a la irrupción del fraude usando todos los mecanismos que nos ofrece la tecnología y, por la otra, sancionando penalmente y de manera severa a quienes logran traspasar las barreras.

Escrituras públicas vulnerables y débil reacción punitiva constituyen una mezcla muy peligrosa cuya ponzoña puede afectar seriamente a la seguridad en el tráfico jurídico contractual. Desde el punto de vista económico, y utilizando su terminología tan en boga, dicha mezcla terminará siempre elevando los costos de transacción, inhibiendo la expansión de los negocios y estancando el crecimiento.

** Mauricio Astudillo Pizarro es Conservador de Bienes Raíces de Rancagua*