



Denuncia de fraude en remates de propiedades: acusan a abogado de banco de adulterar documentos en más de 120 juicios

■ Estudiante de derecho descubrió una serie de casos en que un representante del Santander falseó certificados electrónicos. Tras conocer los antecedentes, el banco terminó la relación con el abogado externo y presentó una denuncia.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Todo partió de una investigación de Christian Bunster Mason, estudiante de cuarto año de la carrera de Derecho de la Universidad Uniacc. Cuenta que, a mediados de junio de este año, estaba revisando algunas causas de remates judiciales de bienes raíces, lo que realiza de manera periódica. Vio algo raro. Siguió investigando y detectó un supuesto delito bajo la figura de Presentación de Pruebas Falsas en Juicio, que involucra a un abogado externo del Banco Santander Chile.

En concreto, el denunciante – que trabaja en Bunster & Mason Asesores – detectó 129 casos en que acusa que el abogado Juan Pablo Mainguyague Covarrubias, en representación de la entidad financiera, falseó certificados electrónicos, específicamente de Avalúo y de Hipotecas y Gravámenes. Su tesis apunta a que el jurista buscó acelerar los juicios ejecutivos y concretar rápidamente el remate de propiedades de deudores de la entidad financiera y así recibir bonos por desempeño. Aunque no descarta otras motivaciones.

En las causas detectadas figuran propiedades de alto valor: algu-

nas que superan los \$ 450 millones e involucra a altos ejecutivos y a dos futbolistas profesionales.

Rodrigo Andreucci, socio de Andreucci & Torrejón Abogados, dijo que el Santander enfrenta dos riesgos; primero, el judicial. “Si en cada uno de estos casos los demandados demuestran que estos documentos adulterados fueron determinantes para el juicio ejecutivo, el banco puede ser obligado a indemnizar de perjuicio a los clientes”, dijo.

Pero la sanción más dura que podría enfrentar el banco, destacó, es el capítulo 3.6 de la norma de carácter general 461 de la CMF sobre gestión de riesgo. “Donde el banco tiene que responder: ¿por qué no detectó esta situación?, ¿por qué contrató a este asesor?, ¿quién lo contrató?”, aseguró el jurista.

“Efectivamente, toda esta gente era deudora del banco; efectivamente, el banco tiene todo el derecho de ejecutar sus garantías, pero no de esta forma, sino que conforme a derecho”, dijo Bunster a **Diario Financiero**.

“Es una mala práctica, un poco



empujada por la forma que tiene el banco para pagarle a sus abogados externos”, añadió.

El jueves recién pasado, el estudiante habilitado de derecho (en representación de cinco afectados) se querelló contra el abogado Mainguyague y el gerente general del Santander Chile, Román Blanco.

En la causa (que el 5 de agosto fue acogida a trámite por el 7° Juzgado de Garantía de Santiago), el querellante solicitó, entre otras materias, que se oficie al banco para que presente el contrato de honorarios del abogado Mainguyague y el historial de remuneraciones entre 2020 y 2024.

Bunster sostiene que en las causas

que están abiertas, donde no se ha rematado una propiedad, se podría solicitar la nulidad del juicio hasta el momento en que se presentó el documento cuestionado.

En el caso de las causas en que ya se remató, dijo que se puede solicitar un recurso de revisión, en que se tienen que tener los documentos reconocidos como falsos en un juicio. “Por eso iniciamos una querrela de forma independiente, para lograr que en sede penal se declare la falsedad de todos los documentos que presentamos”, destacó.

A su parecer, tras la pandemia, es comprensible que la gente haya tenido más dificultad para pagar sus obligaciones. “Son créditos muy altos, sobre los \$ 150 millones, y como este abogado recuperaba muy rápido, le daban una cartera muy premium”, sostuvo Bunster.

Consultado por este medio, desde la entidad financiera declararon: “Una vez que Santander tomó conocimiento sobre determinados casos de adulteración de instrumentos públicos en juicios gestionados por parte de uno de sus abogados externos, el banco terminó la relación con dicho abogado en forma inmediata y presentó la respectiva denuncia contra quienes resulten responsables ante el Ministerio Público”.

Diario Financiero intentó sin éxito tener la versión de Mainguyague.

La hebra de la madeja

Christian Bunster explicó que, al revisar hace unas semanas algunos certificados de Avalúo y de Hipotecas y Gravámenes en la página web del Poder Judicial, ingresó a una causa del 19° Juzgado Civil de Santiago que tenía decretado un remate en fecha próxima.

“Al abrir el archivo en formato

PDF que correspondía al Certificado de Hipotecas y Gravámenes del bien inmueble que iba a ser rematado, me percaté que algo en el certificado no estaba bien: todas las letras eran uniformes en cuanto al color, cuando en realidad la normalidad de los certificados emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago tienen algunas partes que son destacadas en color negro”, explicó. Tras esto, copió el código verificador del certificado y lo revisó en la página del conservador. “¿El resultado? el código correspondía a un certificado totalmente distinto al acompañado en juicio. Era un certificado que correspondía a otra propiedad, de otro dueño; ni siquiera la fecha era la misma”, detalló Bunster en una presentación que envió al presidente de la Corte Suprema, Ricardo Blanco, el 23 de julio pasado.

Era la punta de la hebra de la madeja. El estudiante siguió investigando y revisó causas de 2023 del abogado Mainguyague, encontrando varias que incurrieran en lo mismo: se acompañaban Certificados de Hipotecas y Gravámenes que no eran iguales a los originales. Luego, amplió la búsqueda a todos los tribunales civiles de Santiago entre 2020 y 2024. “Hoy en día, y como resultado de una revisión más exhaustiva tengo un total de 129 causas identificadas, en donde el abogado Juan Pablo Mainguyague Covarrubias, en representación de Banco Santander Chile, acompaña documentación que son desde mi punto de vista particular, falsos, aunque será obviamente el Poder Judicial a través de sus tribunales el llamado a verificar la falsedad o veracidad de los certificados en su ocasión”, dijo Bunster Mason en su presentación al presidente del máximo tribunal.

La alerta de la corte

El caso tomó otros ribetes luego que los conservadores de bienes raíces de Santiago (Luis Maldonado, Francesca Mauriziano y Miguel Olivares) enviaron un oficio a la Corte de Apelaciones el 25 de julio pasado.

En el documento informaron el hallazgo de 37 certificados electrónicos adulterados y que habrían sido presentados en diversos juicios ejecutivos por el abogado Mainguyague en representación del Banco Santander Chile.

El 1 de agosto, la Corte de Apelaciones de Santiago (en base al oficio de los conservadores y la carta de Bunster al presidente de la Suprema), instruyó a los juzgados civiles de su jurisdicción que, con fines preventivos, corroboren la autenticidad de los certificados aparentemente expedidos por los Conservadores de Bienes Raíces que se acompañen en las causas que conocen, por medio de la revisión del código de verificación.

“Revisé un abogado de un solo banco y solo la jurisdicción de Santiago. Esta puede ser una práctica muy común y recurrente”, remató Bunster.