

La Isla Bonita

Miércoles 18 de septiembre de 1996

EL COMERCIO

Juan Falconi Puig

El último escándalo fue la quiebra del proyecto inmobiliario Isla Bonita. Nuevamente hay cientos de perjudicados y no obstante que una de las principales obligaciones del Estado es la de velar por la seguridad de los habitantes nada se hace y, según parece, nada se hará tampoco hasta que, siguiendo el ejemplo (que ya no puede ser calificado de mal ejemplo) los estafados empiecen a hacerse justicia por su propia mano, ante una administración de justicia, lenta y ciega. El Ejecutivo lleva también su parte y así lo advirtió el presidente el 10 de agosto, porque además de tener también la iniciativa legal, integra los órganos de control a través de las ternas que envía al Congreso.

Dos aspectos inciden en las estafas que se dan en los proyectos inmobiliarios: 1) Falta de información de la parte compradora, que suscribe contratos impresos o de adhesión con cláusulas que no admiten negociación, cuando deberían buscar la asesoría de un abogado; y, 2) Los impuestos a la transacción. Lo primero se puede corregir difundiendo información y obligando a las compañías que hacen desde pequeños edificios de departamentos hasta grandes lotizaciones y urbanizaciones, a someter sus contratos a la aprobación de un órgano estatal, tal como sucede con las pólizas de seguro, por (buen) ejemplo; contratos en los que, para mayor seguridad, debería exigirse garantía suficiente a los promotores y representantes legales. Lo segundo se puede resolver exonerando de toda clase de impuestos los contratos de promesa de

venta, construcción, reservación, etc., que requieren de esa solemnidad pero que en la práctica y de manera generalizada, son otorgados por instrumento privado para evadir los tributos que, ahora ni siquiera son tan altos. Otra alternativa para este punto sería no exigir la solemnidad de la escritura pública para los contratos de promesa de venta, reservación o construcción, que son los que se celebran en estos casos, siendo entonces perfectamente válidos los contratos privados, aunque se mantenga el requisito de la escritura pública para la transferencia definitiva del dominio. La solución es realmente sencilla porque sería suficiente una reforma de dos o tres artículos ¡nada mas! con la que el Congreso habría cumplido con su parte de expedir las leyes necesarias para la tutela de los derechos y bienes de los particulares.

De otro lado, hay que dejar de manejar la información de manera esotérica porque siendo Ecuador un país donde lo imposible es lo probable, hay quienes mantienen con absurda lógica jurídica, que no se puede aplicar el Hábeas data (derecho a la información) establecido en la Constitución, cuando se trata de aspectos societarios. Y esto respecto de la información propia, ¡que sería para la información de terceros! Felizmente son criterios burocráticos aislados, aunque no faltará quien pretenda apoyarse en lo mismo, como pretexto para esconder información.

Adelante, pues, con la reforma. Demuestren que no son tan vagos, señores diputados.