
65^a. SESION ORDINARIA

(Sesión Vespertina)

DIA JUEVES 4 DE ABRIL DE 1940

PRESIDENCIA DEL SEÑOR GENERAL DON ERNESTO MONTAGNE

SUMARIO

ORDEN DEL DIA. — El señor Senador Tizón y Bueno se refiere a un pedido formulado por el señor Senador Barreda, en relación con la Sociedad Nacional Agraria. — El señor Senador por Puno hace una aclaración. — El señor Senador Miranda se adhiere a lo expresado por el señor Senador por Lima. — Se inicia el debate del proyecto sobre urbanizaciones. — Hacen uso de la palabra los señores Senadores: Arévalo, Rubín, Manchego Muñoz y Tizón y Bueno. — Se levanta la sesión.

—A hs. 5 y 40' p. m., se pasó lista, a la que respondieron los siguientes señores Senadores: Aguirre Morales, Alva, Arévalo, Baca, Barreda, Bracamonte, Brandariz, Cáceres, Concha, Dasso, de La Torre, Diez Canseco, Elías Toledo, Estremadoyro, Fernandini, Ganoza Chopitea, Henriod, Jordán Cánepa, Lozada Benavente, Manchego Muñoz, Mavila, Miranda, Pancorbo, Pastor, Revilla, Rubín, Ruiz Bravo, Salmón, Tizón y Bueno, Torres Balcázar, Urdanivia Gínés, Vinelli y Zapata; y Silva Elguera y Pinto M., Secretarios.

Faltaron: con aviso los señores Bolognesi y Puga; con licencia, los señores Cerro, Piélagó y Uriel García.

El señor PRESIDENTE. — Con el quórum reglamentario, continúa la sesión.

El señor TIZON Y BUENO. — Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor Tizón y Bueno.

El señor TIZON Y BUENO. — Señor Presidente: Antes de que se inicie la discusión so-

bre el problema de las Urbanizaciones, me voy a referir al pedido que formuló ayer el señor Senador Barreda, en relación con la Sociedad Nacional Agraria.

Por diversas circunstancias, no tuve oportunidad de enterarme, íntegramente, del pedido en el momento en que fué formulado; pero, por las versiones que dan los diarios, me parece que, entre otras cosas, pidió el señor Senador Barreda, el nombramiento por el Gobierno, de un Interventor en la mencionada Sociedad.

Yo creo que este pedido encierra gravedad, porque entiendo que sólo procede el nombramiento de Interventores cuando se trata de negociantes fallidos o comerciantes en quiebra; pero no tratándose de Instituciones de índole privada, en cuyo personal directivo figuran personas de insospechable integridad moral, entre ellas un Ministro de Estado.

Como estoy seguro de que el señor Senador por Puno no ha querido agraviar a estas personas, yo llamo la atención del Senado a este respecto y apelo a la caballerosidad del señor Senador Barreda para que se sirva retirar de su pedido la parte que se refiere al nombramiento del indicado Interventor, dejando al Gobierno en libertad para proceder, respecto de los propósitos que el señor Senador por Puno persigue en la forma que crea conveniente.

El señor BARREDA. — Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — El señor Senador Barreda, puede hacer uso de la palabra.

El señor BARREDA. — El pedido que formulara en la sesión anterior, no fué sino una recomendación para que el señor Ministro de Hacienda nombrara un Interventor Fiscal para conocer el estado de las cuentas de la Sociedad Nacional Agraria. Si la Cámara cree que dicho pedido no es la expresión del ambiente que se ha formado respecto de dicha Sociedad, no tendría inconveniente en aceptar la petición del señor Senador por Lima, dejando constancia de que no he tenido el propósito, en ningún momento, de atacar la honorabilidad de los miembros que componen la Sociedad Nacional Agraria. Dejo al criterio de la Cámara la resolución del asunto, toda vez, que mi pedido mereció el acuerdo del Senado.

El señor TIZÓN Y BUENO. — Desgraciadamente no he obtenido del señor Senador Barreda la respuesta que yo le había solicitado, y, a la verdad, no sé qué actitud tomar; pero, de todas maneras, yo quiero que, simplemente, quede constancia de mis palabras en el Acta.

El señor MIRANDA. — Pido que quede constancia de mi adhesión a lo manifestado por el señor Senador por Lima.

El señor PRESIDENTE. — Quedará constancia de lo solicitado por los señores Tizón y Bueno y Miranda. Se va a dar lectura a los proyectos relativos a

las urbanizaciones, sí como al dictamen emitido por la Comisión Principal de Legislación.

—El RELATOR leyó:

El Congreso, etc.

Considerando:

Que no ha sido posible, hasta hoy, a los Poderes Públicos, solucionar el problema surgido con motivo de la compra-venta o promesa de venta de lotes de terrenos en Lima, Callao, Chosica y balnearios, en zonas que antes fueron rústicas;

Que los millares de compradores de lotes de terrenos, no han podido aún ni considerar sus derechos de propiedad ni obtener las condiciones de sanidad que la ley prescribe, para las zonas donde adquirieron sus terrenos;

Que el artículo 50° de la Constitución declara que “El Estado tiene a su cargo la sanidad pública”; y el artículo 52° prescribe que “Es deber primordial del Estado la defensa de la salud física, mental y moral de la Infancia”;

Que estos postulados constitucionales, imponen al Estado la obligación de dictar las disposiciones que tiendan a asegurar la sanidad de las Urbanizaciones; y, con ellos, garantizar la vida y la salud de sus asociados;

Que el Reglamento de Urbanizaciones dispone que “sólo cuando la Urbanización tenga completamente instalados sus servicios de agua y desagüe, la Dirección de Salubridad autorizará la venta de terrenos”;

Que esta venta se ha efectuado, sin embargo, sin que las empresas o particulares urbanizadores, hayan ejecutado tales obras; y que, aún transecurridos varios años de la venta, la mayoría de los vendedores no las han efectuado;

Que muchas empresas o particulares urbanizadores, pretendiendo burlar esas obligaciones, han realizado transferencias de zonas parciales o de grupos de lotes en las urbanizaciones, sin conocimiento del Ministerio de Fomento, a terceros que, a su vez, hacen de vendedores, pero sin sentirse ya obligados a efectuar las obras de saneamiento a que estaban obligados los primitivos urbanizadores;

Que es conveniente, social y jurídicamente, que este problema tenga solución inmediata, justa y humana;

Ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1°—El Estado garantiza a la propiedad adquirida en mérito de contratos de compra-venta o promesa de venta, celebrados en las urbanizaciones de Lima, Callao, Chosica y balnearios.

Artículo 2°—En todas las urbanizaciones de Lima, Callao, Chosica y balnearios, deberá practicarse una revalorización de los lotes vendidos.

La revalorización será practicada por el Cuerpo Técnico de Tasaciones, sin gravamen para los compradores, y con citación de los interesados.

Artículo 3°—Podrá, cualquiera de las partes interesadas, ta-

char la revalorización. La tacha será conocida y resuelta por un Tribunal, compuesto del Vocal más antiguo de la Corte Superior de Lima, un delegado del vendedor y un delegado del comprador. Se sustanciará conforme al procedimiento que se señala para los juicios de menor cuantía, no pudiendo prorrogarse ninguno de sus términos. La decisión de este Tribunal es inapelable y causa ejecutoria.

Artículo 4°—Para la determinación del valor de un lote de terreno, al revalorizarlo, el Cuerpo Técnico de Tasaciones, sólo tendrá en cuenta el valor que tenía en el momento en que fué vendido o prometida su venta.

Artículo 5°—Se deducirá, del precio que resulte de la revalorización, el valor que representen las obras ejecutadas con notoria deficiencia y sin sujetarse a las disposiciones dictadas por el Poder Ejecutivo.

El precio que resulte por cada lote, después de practicada la revalorización y de deducido el valor de las obras ejecutadas deficientemente, será el que los compradores estarán obligados a pagar; y el que quedará establecido, en consecuencia, en el contrato respectivo.

El pago de la cantidad que resultara adeudando cada comprador, deberá efectuarse en igual número de mensualidades como las que se hubieran dejado de pagar. La exigibilidad de estas mensualidades es a partir de la fecha en que se otorga al comprador el contrato definitivo de compra-venta, después de efec-

tuada la revalorización; no pudiendo cobrarse, por ningún concepto, las cuotas devengadas hasta esa fecha ni los intereses legales o penales de las mismas.

Artículo 6°—Si efectuada la revalorización, resultara que el comprador ha pagado suma mayor que la que debería haber pagado, deberá ser devuelta al comprador al otorgarle su respectivo contrato de compra-venta definitivo.

Artículo 7°—En ningún caso, podrá cobrarse a los compradores de lotes de terrenos, independientemente de las cuotas por el valor de éstos, el de las obras de saneamiento, ya sea que éstas se hayan ejecutado o se ejecuten por el Gobierno o alguna entidad privada. Corresponderá este pago, en todo caso, a los vendedores.

El valor de las obras, que el Gobierno o cualquiera entidad oficial hubiese efectuado por su cuenta, quedará en beneficio de los compradores y se deducirá del precio que estos deben pagar a los vendedores.

Artículo 8°—Quedan nulas y sin ningún valor las reclamaciones que se hubieran interpuesto hasta la fecha de la promulgación de esta ley, ante los Poderes Ejecutivo y Judicial. Consentida o ejecutoriada la revalorización que se haga de los lotes de terrenos vendidos en las urbanizaciones de Lima, Callao, Chosica y balnearios, el vendedor otorgará contrato definitivo de compra-venta. Si el vendedor, se negara a otorgar este

contrato, lo otorgará el Ministerio de Fomento después de hacer dos requerimientos al vendedor.

Artículo 9°—Las cláusulas de rescisión de contrato que se hubieran puesto en los contratos de compra-venta o promesa de venta, por falta de pago de mensualidades, son nulas y se tendrán por no puestas.

Artículo 10°—Las transferencias que se hubieran realizado entre poseedores, antes de la promulgación de esta ley, sustituyéndose el nuevo comprador en todas las obligaciones del primitivo, quedan perfeccionados por este hecho.

Artículo 11°—Los terrenos adquiridos con los procedimientos de esta ley y sus construcciones son inembargables, salvo cuando se trate de pensiones alimenticias o del valor del terreno o sus construcciones.

Artículo 12°—El Banco Central Hipotecario del Perú podrá, en el caso de que los compradores no pudieran seguir pagando sus cuotas después de haber abonado una tercera parte de ellas, celebrar con los mismos, contratos de préstamo, con garantía hipotecaria de los terrenos o sus construcciones, abonando el Banco al vendedor las cuotas que devenguen o que no se hubiesen pagado. Estos contratos se harán en los términos y condiciones establecidos por las leyes que rigen para los préstamos hipotecarios.

Artículo 13°—Los Jueces no podrán tramitar demanda alguna mientras las empresas o par-

ticulares urbanizadores, sus cesionarios y sucesores no exhiban la copia certificada de las Resoluciones Supremas que autorizan la venta de lotes y aprueben las obras sanitarias globalmente ejecutadas.

Artículo 14°—Ninguna empresa o particular urbanizador podrá proceder a su liquidación, sin que previamente la solicite del Gobierno, quien la autorizará teniendo en cuenta los informes que expida la Dirección de Salubridad, la Inspección Fiscal de Bancos y el servicio técnico de urbanizaciones y pavimentos. Quedan obligadas las mismas empresas y particulares, sus sucesores y testamenterías, a comunicarlo al Supremo Gobierno cuando se produzca la disolución de esas entidades urbanísticas, a fin de que se inscriba en el Registro correspondiente.

Artículo 15°—El Poder Ejecutivo dispondrá lo conveniente para que sea levantada la línea del Ferrocarril a Ancón, en la parte que atraviesa la Urbanización Rímac.

Artículo 16°—Dése fuerza de ley al Reglamento de Urbanizaciones aprobado por Resolución Suprema de 22 de Agosto de 1924.

Artículo 17°—Esta ley comprende, en sus beneficios, y derechos, a los compradores que soliciten del Ministerio de Fomento la revalorización que en ésta se dispone dentro de los sesenta días siguientes a su promulgación.

Artículo 18°—Quedan derogadas todas las disposiciones lega-

les que se opongan a la presente ley.

Dada, etc.

Lima, 11 de Enero de 1940.

Víctor M. Arévalo.

—El RELATOR leyó:

El Congreso, etc.

Considerando:

Que conviene a los intereses de la Ciudad Capital dar término a la situación creada por la Ley N° 7844, en orden a la solución de los conflictos producidos entre los vendedores y compradores de lotes en las urbanizaciones;

Ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1°—Derógase la Ley N° 7844 y sus ampliatorias y modificaciones.

Artículo 2°—Los litigios entre vendedores y compradores de lotes en las urbanizaciones de Lima, Callao, Miraflores, Barranco, Chorrillos y Chosica, pendientes desde la promulgación de la Ley N° 7844, serán resueltos por un Tribunal Arbitral compuesto por un Vocal de la Corte Suprema designado por ésta, que lo presidirá; por un Representante del Gobierno nombrado por el Ministerio de Fomento; por un Representante del Colegio de Abogados de Lima; por un Representante del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú; por un Representante designado de común acuerdo entre los Alcaldes Municipales de Lima, Callao, Miraflores, Ba-

rranco, Chorrillos y Chosica; y por un Representante de las Empresas Urbanizadoras y otro de los compradores de lotes, designados, uno y otro, siguiendo el procedimiento que dicte al respecto el Ministerio de Fomento; y por un Secretario Letrado, elegido por mayoría de los demás miembros del Tribunal.

Artículo 3°—El Tribunal, así constituido, organizará sus oficinas, establecerá las normas de su funcionamiento y aprobará su presupuesto de gastos, que incluirá la remuneración que corresponda a sus miembros.

Artículo 4°—Dicho presupuesto será sometido para su aprobación al Ministerio de Fomento, el que dispondrá lo necesario para cubrirlo con cargo al Presupuesto General de la República.

Artículo 5°—Las resoluciones del Tribunal son inapelables y causan ejecutoria.

Artículo 6°—El plazo para la presentación de demandas ante el Tribunal Arbitral vencerá sesenta días después de promulgada esta Ley.

Artículo 7°—Los litigios que no hubieran sido sometidos al Tribunal, dentro del plazo señalado, y los que se promovieran después, en relación con los terrenos a que se refiere esta Ley, serán resueltos por los Tribunales ordinarios.

Dada, etc.

Lima, 26 de Enero de 1940.

Ricardo Tizón y Bueno.

—El RELATOR leyó:

Comisión Principal de
Legislación

Señor:

La Comisión Principal de Legislación, ha prestado especial atención al estudio del proyecto de ley presentado por el señor Senador Víctor M. Arévalo, destinado a establecer normas para resolver las cuestiones surgidas entre las entidades urbanizadoras y los compradores de lotes de terrenos, en zonas urbanizadas.

La formación de nuevas zonas urbanas, en las proximidades de Lima, Callao y balnearios, ha creado problemas de carácter económico, jurídico y social, que aún permanecen en pie, a pesar de las leyes y disposiciones administrativas que se han dictado. Muchos han sido los intentos para darle solución; múltiples las reuniones de entidades urbanizadoras y compradores de lotes y autoridades técnicas del ramo; innumerables los juicios tramitados con motivo de los contratos de compraventa y promesa de venta de terrenos; de manera que el conflicto de las urbanizaciones tiene las características de un problema irresoluble.

La complejidad de las cuestiones planteadas por las urbanizaciones, impone la obligación de dictar normas precisas y claras, que abarquen todos los aspectos del problema, y resuelvan, definitivamente, dentro de normas de justicia, en beneficio de los

compradores de lotes, de los dueños de urbanizaciones y de la colectividad, radicada en dichas zonas que reclama el inmediato establecimiento de los servicios de agua, desagüe, pavimento, aceras, alumbrado público, etc., indispensables para la vida y desarrollo normal de los nuevos núcleos urbanos. Estas consideraciones y las prescripciones constitucionales, que encargan al Estado velar por la salud pública, dictando leyes y disposiciones que favorezcan el perfeccionamiento físico, moral y social de la población, ha inclinado a vuestra Comisión a insinuar las medidas que deben adoptarse para dar término justo y definitivo a este asunto.

Antes de fundamentar las disposiciones del proyecto sustitutorio, la Comisión juzga conveniente dar a conocer las disposiciones legales que rigieron las relaciones jurídicas entre urbanizadores y compradores de lotes de terrenos.

Las primeras urbanizaciones, surgieron sin plan técnico, sin obligación de ejecutar obras, ni control alguno de parte del Estado. Y en cuanto al orden jurídico, el Código Civil, que norma el régimen de la propiedad privada en sus diversas manifestaciones, ha sido la pauta legal que ha regido las relaciones contractuales entre vendedores y compradores; así como la ley de 14 de Noviembre de 1900, sobre venta de terrenos a plazos, siempre que las entidades urbanizadoras, hubieran observado sus disposiciones.

Las Municipalidades, fueron las primeras entidades que dejaron sentir su acción, ante la necesidad de cuidar las condiciones higiénicas y sanitarias de los nuevos núcleos de población, asumiendo el control de las urbanizaciones, otorgando licencias y autorizando la habilitación de las zonas rústicas para urbanizaciones, publicándose la Primera Ordenanza Municipal, el 21 de Junio de 1915, en cuyo artículo 3°, prohíbe las construcciones en los barrios que carezcan de pavimentación, alumbrado y servicios de agua y desagüe, pero no obliga al urbanizador a ejecutar esas obras.

Posteriormente, el Estado intervino, por medio de las autoridades técnicas del Ministerio de Fomento, en el control de las urbanizaciones, como aparece de la Resolución Suprema de 6 de Octubre de 1922, y de 2 de Febrero de 1924, que crea la Inspección Técnica de Urbanizaciones a efecto de que "controle, debidamente, las condiciones sanitarias con que se llevan a cabo las urbanizaciones". Después, se expide el Reglamento de 22 de Agosto de 1924, que establece, expresamente, la obligación de vender terrenos con obras de saneamiento, prescribiendo, en el artículo 16°, que "sólo cuando las urbanizaciones tengan completamente instalados sus servicios de agua y desagüe, la Dirección de Salubridad autorizará la venta de terrenos "fijando para la ejecución de las otras obras de saneamiento, como pavimento, veredas, luz, etc., el plazo de

cuatro años, a partir de la fecha de la autorización. (Art° 11°).

Al expedirse el Reglamento de Urbanizaciones, de 22 de Agosto de 1924, las urbanizaciones en curso, habían vendido una parte de sus lotes de terrenos, conservando el dominio de la otra parte; y el Gobierno, con el propósito de normalizar la situación de las urbanizaciones, establecidas con anterioridad al Reglamento, hizo expedir la Ley N° 6185, de 22 de Abril de 1928, que dispone "que las Compañías urbanizadoras ejecuten obras de saneamiento en los terrenos no vendidos; y, en los que fueron materia de venta, serían atendidas las obras de saneamiento por los poseedores de terrenos, en proporción a sus respectivos frentes". El Reglamento de 1924 y la Ley N° 6186, han sido las normas legales que regían las resoluciones jurídicas entre compradores y vendedores de lotes de terrenos en las urbanizaciones.

El 2 de Febrero del año 1931, por Decreto Supremo, el Gobierno dispuso la venta de terrenos en las urbanizaciones, sólo cuando las obras de saneamiento estuvieran, totalmente ejecutadas; y, desde entonces, los compradores paralizaron sus pagos. Con posterioridad, o sea el año 1933, el Congreso Constituyente expidió la Ley N° 7844, que prescribe "la revisión de los contratos de promesa de venta celebrados entre las empresas urbanizadoras y los compradores de lotes de terrenos y suspende las acciones judiciales ini-

ciadas''; y la reglamentación de aquella ley, fija el plazo de seis meses para la revisión de los contratos. En Diciembre de 1934, se expidió otra ley, la signada con el número 7982'', que prorroga el plazo para las revisiones de los contratos''. Posteriormente, el Gobierno, por Decreto de 14 de Abril de 1936, ordenó que todas las Compañías Urbanizadoras subordinaran la venta de sus terrenos a las prescripciones de la Ley de 14 de Noviembre de 1900; dando lugar a que algunas urbanizaciones se acogieran a lo prescrito en ese decreto. Y, finalmente, el Senador, señor Arévalo, ha presentado el proyecto de ley, materia de este dictamen.

La exposición anterior hará ver, claramente, que la diversidad de disposiciones legales, unas contradictorias de otras, han dado al asunto de las urbanizaciones, complejidad que no tenía; y lo más grave, es el hecho de que no existe estabilidad jurídica que ampare los derechos de urbanizadores y compradores. Hay que poner término a esta situación de inestabilidad.

La Comisión, con especial cuidado, ha tratado de buscar, como elemento de criterio, el costo del metro cuadrado de las obras de saneamiento, que representan un valor de S/o. 2.95, o sea S/o. 3.00 por metro cuadrado. Si se procede con espíritu de justicia, no se puede exigir la ejecución de las obras de saneamiento a las empresas que vendieron lotes de terrenos a un

precio menor de S/o. 3.00 el metro cuadrado. Las entidades urbanizadoras que llegaron a vender el metro cuadrado a S/o. 5.00 o más de S/o. 5.00, están en la condición de soportar el costo de la totalidad de las obras de saneamiento; y los que efectuaron sus ventas de So. 3.00 a S/o. 5.00, pueden atender al establecimiento de los servicios de agua y desagüe.

La solución de este problema requiere armonizar los postulados de justicia y equidad, con las exigencias de los medios de saneamiento de los nuevos núcleos poblados; que, por su propia naturaleza, son de carácter inaplazable; que no permiten dilaciones de ninguna especie.

Pero el caso de que las empresas urbanizadoras, dejaran de ejecutar las obras de saneamiento, en el plazo señalado, se adopta la medida de que el Gobierno las ejecute; quedando, en este caso, afectadas al pago de las obras los derechos de las empresas y los bienes que poseen, hasta la cantidad que sea suficiente para cubrir la responsabilidad. Y las empresas estarán en aptitud de vender lotes, cobrar las cuentas e iniciar acciones judiciales, sólo cuando las obras, en su totalidad, estuvieran ejecutadas.

La Comisión no ha prestado acogida a la revalorización del precio de los lotes de terrenos, por tratarse de contratos bilaterales. De otro lado, la demanda de revalorización descansa en el hecho de no haberse ejecutado las obras de saneamiento, que,

mediante las medidas adoptadas, habrán de efectuarse de inmediato; desapareciendo, en consecuencia, el título invocado como fundamento para la revalorización.

La Comisión ha prestado, también, atención al estudio de la iniciativa del señor Senador Tizón y Bueno, referente a la formación de un Tribunal Arbitral, destinado a conocer los conflictos que surgieran entre compradores y vendedores de terrenos; y como con las disposiciones del proyecto sustitutorio los contratos de venta y promesa de venta están sometidos al régimen del Código Civil, carece de objeto la constitución de un Tribunal Arbitral.

Fundada en las consideraciones anteriores, vuestra Comisión ha formulado, en sustitución del proyecto del señor Arévalo, otro que tiende a dar solución a todas las cuestiones que, desde hace diez años, vienen perturbando las relaciones contractuales entre compradores y vendedores de lotes de terrenos de urbanizaciones, con evidente perjuicio de unos y otros;; y os pide que prestéis vuestra aprobación al siguiente proyecto sustitutorio:

El Congreso, etc.

Ha dado la ley siguiente:

Artículo 1°—Las empresas urbanizadoras, individuales o colectivas, que hayan vendido a cinco soles o más el metro cuadrado de terreno, están obligadas a ejecutar, por su cuenta, todas las obras de saneamiento, espe-

cificadas en el Reglamento de 22 de Agosto de 1924, y en la Resolución Suprema de 22 de Enero de 1926, cualquiera que fuera la fecha de la autorización para urbanizar.

Artículo 2°—Las empresas urbanizadoras que vendieron de tres soles a cinco soles el metro cuadrado, están obligadas a establecer, por su cuenta, los servicios de agua y desagüe, cualquiera que fuere la época de la autorización para urbanizar.

Las demás obras de saneamiento, serán ejecutadas por el comprador, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 6186.

Artículo 3°—Los compradores de lotes de terrenos, por menos de tres soles el metro cuadrado, atenderán a las obras de saneamiento, de acuerdo con el inciso b) del Art° 2° y con el Art° 4° de la Ley N° 6186.

Artículo 4°—Las obras de saneamiento en las urbanizaciones, serán recibidas por el Inspector Técnico de Urbanizaciones, expidiéndose, por el Ministerio de Fomento, la respectiva Resolución que declare haberse ejecutado dichas obras.

Artículo 5°—La Inspección Técnica de Urbanizaciones indicará, por escrito, a cada una de las empresas urbanizadoras de Lima, Callao, Chosica y Bañeros, las obras de saneamiento que deberán ejecutar, y las modificaciones que habrán de verificar en las realizadas defectuosamente. El plano, para ejecutar estas obras, será de un año, a partir de la fecha de la notificación.

Artículo 6°—Si dentro del plazo determinado en el artículo anterior, la entidad urbanizadora no cumpliera con ejecutar las obras, o no efectuara las modificaciones, el Gobierno las realizará por cuenta de la empresa. En este caso, los derechos de las entidades urbanizadoras y los bienes que posea, quedan gravados en la cantidad suficiente para responder del costo de las obras; y la responsabilidad se hará efectiva por el procedimiento coactivo.

Artículo 7°—Las empresas urbanizadoras podrán vender lotes, cobrar las cuotas y deducir acciones judiciales, sólo en el caso de haber ejecutado la totalidad de las obras de saneamiento a que están obligadas conforme a esta ley.

Artículo 8°—Se declaran nulos, en los contratos de compraventa y promesa de venta de lotes en las urbanizaciones, los pactos sobre intereses penales, capitalización de intereses, apropiación de cuotas abonadas y las construcciones efectuadas por los compradores, por mora en el pago de cuota. No tienen, así mismo, valor, las cláusulas que establecen la rescisión extrajudicial.

Artículo 9°—Las entidades urbanizadoras, no podrán cobrar intereses legales, ni contractuales, por las cuotas dejadas de abonar; ni podrán cobrar éstas acumuladas, sino individualmente, o sea una por cada período de tiempo convenido, el que comenzará a correr sólo a partir de la

fecha en que los urbanizadores hayan cumplido con lo preceptuado en el artículo 7°

Artículo 10°—Las conexiones domiciliarias de agua y desagüe, son de cuenta de los compradores de lotes.

Artículo 11°—Los terrenos adquiridos en las urbanizaciones, así como las construcciones levantadas en ellas por los compradores, son inembargables, excepto cuando se trate de pensiones alimenticias o del cobro del valor del terreno y de la construcción, no alcance a S/o. 15,000.00 y el propietario no tenga otros bienes inmuebles.

Artículo 12°—Si el comprador se encuentra en la condición de desocupado, la empresa le concederá una moratoria, que no excederá de seis meses.

Artículo 13°—Las transferencias de lotes efectuadas por los compradores, con anterioridad a la promulgación de la presente ley, surtirán sus efectos legales.

Artículo 14°—Las entidades urbanizadoras que se constituyen con posterioridad a esta ley, someterán a la aprobación del Gobierno los precios de venta por lotes y por metro cuadrado de terreno; y, previo informe del Cuerpo Técnico de Tasaciones, se expedirá la Resolución respectiva.

Artículo 15°—Tiene fuerza de ley el Reglamento de Urbanizaciones de 22 de Agosto de 1924 y las Resoluciones Supremas de 22 de Enero de 1926, referentes a la liquidación de las Compañías Urbanizadoras y modificación

del artículo 55° del Reglamento; y la de 11 de Enero de 1929, sobre títulos de propiedad de las tierras por urbanizar.

Dada, etc.

Dése cuenta. Sala de la Comisión.

Lima, 1° de Abril de 1940.

C. Manchego Muñoz. — E. Lozada Benavente. — A. de La Torre.

El señor PRESIDENTE. — En discusión el proyecto, por no guardar conformidad con el dictamen.

El señor PASTOR.—Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor Pastor.

El señor PASTOR.—Yo solicitaría que se diese lectura al artículo 2° de la Ley N° 6186; al Decreto expedido por el Gobierno el 22 de Enero de 1926; y a la Ley N° 7844.

El señor PRESIDENTE. — Se van a leer.

—El RELATOR leyó:

LEY 6186

Artículo 2°—Pagarán el costo de estas obras, íntegramente, por metro lineal y por el frente que les respecta.

A) Los dueños de urbanizaciones o las Compañías Urbanizadoras, por los terrenos que no estén vendidos.

B) Los compradores de terrenos urbanizados estén o no totalmente pagados.

C) Los dueños de urbanizaciones o las Compañías Urbanizadoras que se han comprometido a implantar estos servicios.

—El RELATOR leyó:

Lima, 22 de Enero de 1926.

Siendo necesario salvaguardar los intereses de los compradores de lotes de terreno, así como asegurar, debidamente, las condiciones sanitarias que deben reunir las urbanizaciones existentes; y visto, además, el informe de la Inspección Técnica de Urbanizaciones.

Se resuelve:

Ninguna empresa urbanizadora podrá proceder a su liquidación sin que, previamente, la solicite del Gobierno, quien la autorizará o no, teniendo en cuenta los informes que expiden la Dirección de Salubridad, la Inspección Fiscal de Bancos, la Inspección Técnica de Urbanizaciones y los Municipios respectivos, sobre las condiciones técnicas de la zona urbanizada, las económicas de la empresa urbanizadora, y las posibilidades de atender a los servicios públicos por el municipio dentro de cuya jurisdicción se encuentre ubicada la urbanización cuya empresa desea liquidar sus operaciones.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Rúbrica del señor Presidente de la República.

Rada y Gamio.

—El RELATOR leyó:

LEY N° 7844

**EL PRESIDENTE DE LA
REPUBLICA**

Por cuanto:

El Congreso Constituyente

Ha dado la ley siguiente:

Art° 1°—Revísense los contratos de promesa y compra-venta, celebrados entre las Empresas Urbanizadoras, ya sean individuales o colectivas, y los compradores de lotes de terreno en las urbanizaciones de Lima, Callao, Chosica y Balnearios. Esta revisión deberá sujetarse a las leyes y reglamentos vigentes sobre urbanizaciones, a las normas de la justicia y a las prescripciones de la presente ley.

Art° 2°—Autorízase al Poder Ejecutivo para que disponga lo conveniente a la indicada revisión; y para que nombre una o más Juntas compuestas por tres Magistrados jubilados, un Ingeniero y un Médico, que estén al servicio del Estado, las que se encargarán de efectuar la revisión de esos contratos, en el plazo máximo de ocho meses.

Art° 3°—Quedan suspendidos, por el término de un año, los juicios interpuestos ante el Poder Judicial a mérito de los contratos de las urbanizaciones mencionadas.

Art° 4°—Mientras las referidas empresas no hayan cumplido con la obligación de dotar de pavimento a esas urbanizaciones,

y establecer los servicios de agua potable, desagüe, luz, etc., con arreglo a los reglamentos respectivos, no tendrán acción judicial contra los compradores.

Art° 5°—En la revisión que se practique, los saldos que adeuden los compradores de lotes se pagarán en plazos prudenciales; y el precio de venta quedará rebajado en una suma que represente el precio de tasación con más una utilidad que no pase del 40%, tomando por base el Arancel del Cuerpo Técnico de Tasaciones.

La tasación que se practique de los terrenos vendidos, se hará con arreglo a la tarifa o arancel del Cuerpo Técnico de Tasaciones correspondiente a la fecha en que se hizo la venta o contrato de los terrenos.

Art. 6°—Se declaran nulos los intereses penales y los pactos que autorizan a las empresas urbanizadoras la apropiación de las cuotas pagadas, y las fábricas verificadas por los compradores de lotes en los casos de mora de éstos en el pago de cuotas adeudadas.

Art. 7°—En los casos en que el poseedor de un lote se encuentre en la condición de desocupado, la empresa urbanizadora estará obligada a conceder una moratoria por todo el tiempo que dure la desocupación. Esta concesión no podrá prolongarse por más de seis meses.

Art. 8°—Rige, en los contratos materia de esta ley, lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley del 14 de Noviembre de 1900 sobre venta de terrenos a plazos.

Art. 9° — Quedan exonerados, por el término de cinco años, del pago de contribuciones y arbitrios municipales, los propietarios de casas en actual construcción en las mencionadas urbanizaciones.

Art. 10°—El Gobierno reglamentará esta ley para su mejor ejecución.

Art. 11°—Esta ley no tendrá efecto en el caso en que las empresas urbanizadoras y los compradores de lotes verifiquen, particularmente, arreglos convencionales.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para que disponga lo necesario a su cumplimiento.

Casa del Congreso, en Lima, a los treinta días del mes de Octubre de mil novecientos treinta y dos.

Clemente J. Revilla, Presidente del Congreso.

M. Wenceslao Delgado, Secretario del Congreso.

A. Reátegui Morey, Secretario del Congreso.

Al señor Presidente Constitucional de la República.

Por tanto: mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de Setiembre de mil novecientos treintitres.

O. R. BENAVIDES.

Carlos Alayza.

El señor AREVALO. — Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor Arévalo.

El señor AREVALO. — Señor Presidente: La lectura del dictamen de la Comisión Principal de Legislación, en el que se hace referencia a la diversidad de disposiciones que se han dictado para resolver el problema de las urbanizaciones ha puesto en evidencia la urgente necesidad que existe para darle adecuada solución, por tratarse de un asunto que afecta a un sector numeroso no sólo de los habitantes del departamento de Lima, sino de las demás circunscripciones de la República, que acuden a la capital para fijar su residencia en ella. Por eso, quizás, con razón, podría afirmarse que este problema afecta por igual a todos los ciudadanos de las diversas regiones del país. De allí se deriva, señor Presidente, el interés que existe para que el problema sea resuelto con acierto por las Cámaras Legislativas, a fin de dar personería legal y legítima a los ciudadanos que están afectados por ese problema.

Pero, si bien es verdad que se han dictado diversas disposiciones, en forma de leyes o de Resoluciones Supremas, para afrontar la solución de este asunto, hay que reconocer, también, que todas ellas han perseguido y persiguen una sola y noble finalidad, cual es la de exigir a los vendedores que cumplan con la obligación fundamental de rodear de garantías al capital humano, con respecto a esas perso-

nas que adquirieron terrenos en zonas rústicas, pero designadas, pomposamente, como urbanas; y que fueron vendidos a precios elevadísimos, realizándose un pingüe negocio. Desde el primer momento, y por la acción del Estado, que se dejó sentir al dictarse la ley de 1900, los Poderes Públicos cumplieron su función primordial de cuidar la vida y la salud de sus asociados, mediante disposiciones cada vez más exigentes y más imperativas. Pero hay que declarar, también, que el Estado no ha podido conseguir, hasta ahora, que, tanto las empresas, como los particulares urbanizadores, cumplan con el deber de dotar a esos terrenos con las obras de saneamiento indispensables y necesarias para la vida humana.

Antes de entrar a examinar, ligeramente, las diversas disposiciones dictadas a este respecto, debo declarar que, de parte del Estado, sólo ha existido el deseo de cuidar nuestro capital humano, con un criterio eminentemente social, sin apartarse del criterio jurídico. Como se trata de un problema, que fundamentalmente, se relaciona con la defensa de la vida de nuestros asociados, es preciso que lo estudiemos y que lo resolvamos con la amplitud de criterio posible, sin prevenciones ni egoísmos de ninguna clase, teniendo en cuenta que su solución redundará en beneficio de la salud de millares de ciudadanos. (Aplausos en las galerías).

Someramente, voy a ocuparme de las diversas disposiciones a

que me acabo de referir. La ley de 1900, tiene dos puntos fundamentales: establece para la venta de zonas o lotes, en cualquier parte del territorio de la República, — porque la ley es de carácter general, — primero, la fijación de una tabla de precios, lo que no ha cumplido ninguna compañía urbanizadora, para hacer saber los precios que debían pagarse por metro cuadrado; y no se ha dado cumplimiento a esa disposición porque, desgraciadamente, las empresas urbanizadoras, en nuestro país, están por encima del Estado, y constituyen algo así como un poder supremo. (Aplausos prolongados en las galerías). En segundo lugar, se establece, también, en la ley de 1900, — y esto es fundamental, y suplico a los señores Senadores que le presten atención, — que las compañías urbanizadoras, para poder tener permanencia como organismo, deben contar, por lo menos, con un capital de doscientos mil soles. Esta determinación de la ley, también está prevista en el Código Civil y en el Código de Comercio; los cuales disponen que, como elemento sustantivo para la constitución de cualquier clase de compañía, debe declararse, previamente, el capital efectivo con que cuenta. Las compañías urbanizadoras, entre nosotros, con raras excepciones, se han constituido sin capital de ninguna clase, faltando a las referidas disposiciones. De allí que los propietarios de lotes, autorizados por una Resolución Suprema del año 1931, se han ne-

gado a continuar pagando las cuotas que se obligaron a pagar, porque los vendedores, que estaban obligados, también, a entregar los lotes con obras de saneamiento, en el término máximo de cuatro años, tampoco cumplieron con hacerlo. Además, los compradores no pagaron esas cuotas porque, de acuerdo con lo que prescribe el Código Civil, en los contratos bilaterales, cuando una de las partes falta a su obligación, la otra parte está excusada de cumplirlos. (Aplausos en la barra). Desde el momento en que esas cuotas dejaron de ingresar en las arcas de los vendedores, estos dejaron de cumplir su deber primordial; y no ejecutaron ninguna obra porque no tenían capital para realizarla. Esto es lo que han alegado los vendedores en los diversos memoriales que han presentado al Congreso y al Poder Ejecutivo. (Aplausos en las galerías). Sin capital de ninguna clase, las compañías no han podido realizar las obras de saneamiento a que estaban obligadas, no obstante las exigencias del Estado, que hasta llegó a imponerles fuertes multas por su incumplimiento; y miles y miles de ciudadanos, casi todos hombres de trabajo, que sacrificaron sus ahorros, y que, quizá, hasta quitaron el sustento a sus mujeres y a sus hijos, para lograr tener un hogar propio, continuaban viviendo en las peores condiciones, de higiene. (Aplausos en la barra). La falta de capitales alegada por las compañías, pues, desde el año 1931, no

perciben el valor de las cuotas es uno de los argumentos de que van a valerse para pedir la ejecución ante el Poder Judicial. Pero ese hecho fué previsto en 1900. Después de la ley del año citado, se dictó, por el Concejo Provincial de Lima, — que entendió que debía intervenir en el asunto, en cumplimiento de sus deberes, por relacionarse con la creación de nuevos núcleos de población, — la Ordenanza de 27 de Junio de 1915, que prohibió, terminantemente, la concesión de permisos para urbanizaciones, si antes no se ejecutaban las obras de agua y desagüe, etc. Como se podrá apreciar por lo que acabo de exponer, no fué solamente el Poder Ejecutivo, sino también la entidad comunal, los que dejaron sentir su acción para tratar de humanizar la vida de quienes residían, desde entonces, en las zonas apartadas de la capital. Después de la Ordenanza Municipal del año 15, que rigió para las urbanizaciones a partir de esa fecha, se expidió la Resolución Suprema de 6 de Junio de 1922, en la que se prescribió, también, que no se podía proceder a la venta de terrenos, en las nuevas urbanizaciones, si no se verificaban las obras de agua y desagüe, etc., con la debida anticipación.

Es a partir de ese momento que el Estado interviene directamente en el asunto, al ver el ningún caso que hacían las empresas de lo prescrito en la referida Ordenanza Municipal, asumiendo la función de cautelar la vida y la salud de los millones

de personas que habían fijado su residencia en las urbanizaciones. El Poder Ejecutivo, para robustecer su acción en este orden de cosas dictó, también, la Resolución Suprema de 3 de Octubre de 1922, señalando los requisitos indispensable para llevar adelante la obra de las nuevas urbanizaciones. Pero las Resoluciones Supremas eran incompletas, pues sólo se limitaban a exigir la presentación previa de los estudios y presupuestos para las diversas obras de saneamiento, sin precisar a quien correspondía ejecutarlas. Fué el año 1924, en que se dictó un Reglamento, al que se trata de dar hoy fuerza de ley, cuando el Gobierno abordó, resueltamente, el problema de las urbanizaciones, no limitándose solamente a la ejecución previa de las obras de saneamiento y de ornato de los nuevos barrios, sino, también, determinando la obligación de las compañías urbanizadoras de entregar al Estado el 2 por ciento del total del área urbanizada. Ahora cabe preguntar, ¿han cumplido esas compañías y los urbanizadores particulares con lo prescrito en esa disposición en favor de las poblaciones de Lima y de los balnearios, ¿Dónde están los lotes que han cedido al Estado para escuelas, para comisaría, para parques y jardines, etc.? Todo eso está perfectamente reglamentado; y, sin embargo, los urbanizadores ni siquiera han cumplido con entregarle al Estado el 2 por ciento del área total urbanizada. (Aplausos). Sólo en algunos ca-

sos se han entregado áreas insignificantes, pero en zonas en que no se habían ejecutado las obras de saneamiento. El Reglamento del 22 de Agosto del año 24, a que me estoy refiriendo, tiene un artículo que me voy a permitir leer, porque es fundamental. El artículo 16, dice: "Sólo cuando la urbanización tenga completamente instalados sus servicios de agua y desagüe, la Dirección de Salubridad autorizará la venta de terrenos". Otra de sus disposiciones prescribe "que las demás obras deberán quedar terminadas dentro del plazo máximo de 24 años". No obstante de estas disposiciones, la venta de terrenos continúa realizándose, sin que se hayan ejecutado las obras de agua y desagüe, etc., ni la pavimentación siquiera de las de veredas. Después del mencionado Reglamento, que es fundamental y terminante, se dictó la Resolución Suprema del 22 de enero de 1926, a la que el señor Senador por Puno hizo dar lectura. Esa Resolución tiende a cautelar los intereses de los compradores de lotes, impidiendo la liquidación de las compañías urbanizadoras hasta que no se declare que han terminado las obras de saneamiento, y que han cumplido con las obligaciones primordiales contraídas no sólo con los compradores, sino también con el Estado, que interviene, de esa manera, en la liquidación.

Después de la citada Reglamentación, se dictó la Resolución Suprema de 27 de Enero de 1928, que merece especial estu-

dio porque fué expedida por el Ministro de Fomento de aquel entonces, y hoy distinguido Presidente de la Comisión Principal de Legislación de esta Cámara. Me refiero al señor Senador Manchego Muñoz. Esa Resolución, pone de manifiesto el espíritu amplio, generoso y noble con que se contempló el problema de las urbanizaciones en su aspecto social. La voy a leer con la venia de mi distinguido amigo el señor Senador Manchego Muñoz. (Leyó).

“Lima, 27 de Enero de 1928.

Visto el anterior oficio de la Inspección Técnica de Urbanizaciones, del que se desprende que la Compañía Urbana de Chorrillos, contrariando expresas disposiciones del reglamento vigente, ha procedido a efectuar ventas de terrenos sin la previa autorización de la Dirección de Salubridad, y sin que existan instalados los servicios de agua potable y desagües, no obstante lo cual hace efectivas las cuotas establecidas en los contratos privados;

Atendiendo, a que es función del Estado cautelar los intereses de los compradores de terrenos, y prevenir los peligros de orden sanitario derivados de la existencia de una población que carece de requisitos sanitarios;

Se resuelve:

Notifíquese a la Compañía Urbana de Chorrillos para que se abstenga, en lo absoluto, de efectuar nuevas ventas de te-

rrenos, así como de continuar cobrando las cuotas de los terrenos ilegalmente vendidos. El incumplimiento de esta disposición será penado con multas hasta de Lp. 100;

Notifíquese, igualmente, a los compradores de terrenos para que, de acuerdo con los términos de sus contratos, depositen sus cuotas en la Caja de Depósitos y Consignaciones, institución que abrirá para el efecto una cuenta especial;

Proceda la Dirección de Salubridad, con los fondos así obtenidos, a ejecutar por su cuenta, o por administración, las obras de urbanización a que está obligada la Compañía Urbana de Chorrillos, debiéndose girar los libramientos a la presentación de las planillas o cuentas debidamente documentadas y revisadas por la Inspección Técnica de Urbanizaciones. Los fondos excedentes, después de terminadas las obras, se entregarán a la compañía urbanizadora.

Rúbrica del señor Presidente de la República.

Manchego Muñoz”.

Por los considerandos de esta Resolución, se podrá apreciar que, desde entonces, se comprendió que se trataba de un problema de carácter social; y que tendía, además, a cautelar los intereses de los compradores. Por eso se dispuso que las cuotas no se pagarían a los vendedores si estos no hubiesen dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales. Y quiero hacer re-

saltar, aquí, el espíritu del Gobierno de 1928, cuando era Ministro de Fomento, el señor Senador Manchego Muñoz, al prohibir, en amparo de los intereses sociales, que se entregaran las cuotas a las compañías urbanizadoras; y al ordenar que se empozara el valor de las mismas en la Caja de Depósitos y Consignaciones, para que se ejecutaran, con la intervención del Estado, y con el fondo así formado, las obras sanitarias prescritas por el Reglamento de Urbanizaciones, que no se habían llevado. Esa Resolución se dictó inspirándose en dos criterios: el criterio eminentemente social y profundamente humano de hacer respetar el derecho del modesto comprador de lotes, asegurando la salubridad de la zona en que iba a residir; y el criterio de orden político, que proclama la intervención del Estado para asegurar la ejecución de las obras sanitarias, cuyo valor estaba incluido en el precio de venta de los lotes.

No puede, pues, decirse que las disposiciones que se expidieron en 1931, fueron más radicales que las dictadas por el señor Senador Manchego Muñoz, cuando fué Ministro de Fomento. El mandato de no pagar las cuotas, tuvo un sentido amplio y avanzado, en armonía con las exigencias sociales del siglo en que vivimos. El señor Senador Manchego Muñoz, tiene, para mí, el honor de haber sido el primero en tratar el problema que debatimos en forma eficaz, al ordenar la suspensión de los pagos,

como medio de que el Estado tuviera a su disposición los recursos necesarios para ejecutar las obras sanitarias, que no se habían realizado por los vendedores de lotes, no obstante de estar obligados a hacerlas. Con fecha 30 de Marzo del mismo año de 1928, y autorizada por el propio Ministro, señor doctor Manchego Muñoz, se puso el cúmplase a la ley número 6157, en la que se dió fuerza de ley a la resolución anterior, ante las reclamaciones que se hacían. En la ley citada, se mantiene el mismo criterio de que los vendedores están en la obligación ineludible de ejecutar las obras de saneamiento; y, además, se reconoce con carácter legal, a la Inspección Técnica de Urbanizaciones de la Dirección de Salubridad, a que se refiere el dictamen de la Comisión Principal de Legislación.

Poco tiempo después, el 27 de Abril del año 1928, se expidió la ley número 6186, la que ha servido de base a un argumento que se ha venido sosteniendo y que parece que orienta, en gran parte, el criterio de la Comisión Principal de Legislación, al determinar que las obras de saneamiento, verificadas por las empresas urbanizadoras y que fueron pagadas por éstas, deben ser abonadas por los compradores de lotes; pero vale advertir que la misma ley determina la obligación primordial de los vendedores, de conformidad con el Reglamento del año 1924, para ejecutar las obras de saneamiento, siempre que se hubieran comprometido a implantar esos ser-

vicios. Solamente en el caso de haber adquirido los terrenos en época anterior, los compradores están en la obligación de pagar el precio de esas obras. Voy a referirme, ahora, a una Resolución Suprema dictada el 31 de Octubre de 1930, en la que se establece, por primera vez, la necesidad de hacer la revalorización de los terrenos vendidos en la Urbanización de Chacra Colorada, para poder buscar la solución justa y humana de ese problema. También quiero hacer mención de la Resolución Suprema, de 18 de Noviembre del mismo año, que manda ejecutar la revalorización de los terrenos vendidos en la Urbanización Manzanilla. Esas reclamaciones sobre los precios excesivos que se habían pagado, y en las que los compradores declaraban que existía lesión enorme, enormísima, fueron acogidas por el Poder Ejecutivo, que procedió con un criterio de justicia. Se me dirá, ¿por qué el Poder Ejecutivo dispuso esa revalorización? ¿Por qué los compradores no interpusieron sus reclamos ante el Poder Judicial, sobre la lesión enorme, enormísima, de que adolecían los contratos? El procedimiento en referencia fué adoptado por el Gobierno porque se trataba de un problema que afectaba a gran número de personas modestas, que no podían verificar el pago de los honorarios de abogados, escribanos, etc.; al contrario de las empresas capitalistas, que tienen abogados contratados y cobran, permanentemente, sus honorarios, intervengan o no en

uno o más juicios. No era posible, señor Presidente, obligar a esa pobre gente a que acudiera a los Tribunales de Justicia, para reclamar sobre el precio exorbitante que habían pagado por los terrenos adquiridos. Voy a leer algunos informes, para que los señores Senadores se den cuenta de cómo fué explotada la ingenuidad de esas gentes humildes, que, tras el anhelo santo de dar hogar a sus familias, de darles un techo, adquirieron lotes de terrenos sugestionadas por una propaganda de prensa engañosa y atractiva.

En la Urbanización de Chacra Colorada, por ejemplo, — y esto consta de un informe emitido por tres ingenieros, informe que fué aprobado por Resolución Suprema y que elevaron por mandato del Gobierno, — se realizó la revalorización de las diversas zonas por metro cuadrado. (Leyó). “Precio medio de la revalorización hecha, S/o. 11.15”.

Como se verá, un terreno que costaba S/o. 11.15, fué vendido, bajo esa propaganda, a S/o. 42.00 el metro cuadrado.

(Leyó) “Terrenos que figuran en otras calles de la misma Urbanización, fueron vendidos dos hasta en S/o. 65.00 el metro cuadrado”.

¿Cómo, señores Senadores, podríamos permanecer indiferentes ante esta realidad? Cómo sería posible que dejáramos en las manos de los vendedores a esas gentes humildes, a esas gentes pobres, que, como he dicho antes, no vacilaron en sacri-

ficar una parte de su salario, en reducir la alimentación de sus esposas e hijos, para obtener un hogar propio? (Aplausos).

Ante estos hechos, señor Presidente, se hace indispensable la intervención del Poder Legislativo, a fin de que dicte una ley justa, una ley humana, una ley equitativa, una ley que contemple la situación de esas gentes humildes y que procure aliviarla. Nosotros, que somos los personeros directos del pueblo; los personeros de esa clase humilde, porque el voto, entre nosotros, no es voto de jurado, sino individual, y esa gente humilde constituye el 9 por ciento de nuestra nacionalidad; nosotros, señor, Presidente, no podemos voltear las espaldas a nuestros mandantes y decirlos que acudan a los Tribunales de Justicia a presentar su demanda contra aquellos que los vendieron, mediante un pacto doloso, esos terrenos; y que hoy, en su mayor parte, son verdaderos muladares. (Aplausos). Tengo, aquí un cuadro, señor Presidente, de los precios cobrados en las urbanizaciones de Manzanilla, Lobatón, Rímac y Lince, en el que figuran precios que, en verdad, no sé cómo pudieron cobrarlos los vendedores. En la Urbanización de Chacra Colorada, ya he manifestado que se vendieron algunos lotes hasta a 65 soles el metro cuadrado: en la Urbanización Manzanilla, se cobraron hasta 31 soles por metro cuadrado; en la Urbanización Rímac, hasta 35 soles por metro cuadrado; en la Urbanización Lobatón, se cobraron

desde 11 soles hasta 34 soles; en la Urbanización Lince, se cobraron 8 soles, 12 soles, 13 soles y 45 soles por metro cuadrado. Todos sabemos lo que ha sido Lince y conocemos la forma cómo fueron adquiridos los terrenos. Por ellos, señor Presidente, se pagó un precio insignificante, pero constituyeron un pingüe negocio para el comprador. Entiendo que el señor Risso adquirió esos terrenos a 4 mil soles la fanegada. Ante esta exorbitancia de precios, se hace, pues, indispensable la intervención del Congreso, dando una ley que disponga la revalorización de los lotes de terrenos vendidos, y el otorgamiento de los títulos definitivos de propiedad, pagando por aquellos el precio justo que les corresponde. Los compradores sólo anhelan que se dicte una ley que determine el precio efectivo de los lotes adquiridos, en concepto de contratos de compraventa o de promesa de venta, para abonar su valor a los vendedores.

No voy a cansar a la Cámara historiando las diversas resoluciones expedidas; pero, sí, debo recordar que el 18 de Noviembre de 1930 y el 10 de Diciembre del mismo año, se expidieron dos Decretos Supremos, en el último de los cuales se prescribía un plazo para la ejecución de las obras de saneamiento que no se hubiesen verificado, debiendo iniciarse los trabajos, a más tardar dentro de sesenta días, y concluirse dentro del plazo máximo de un año. Quiero recordar, también, la Resolución Suprema

de 31 de Diciembre de 1930, que estableció sanciones contra la Compañía Urbanizadora Rímac, por no haber cumplido con ejecutar las obras de saneamiento, no obstante la resolución anterior, la del 2 de febrero de 1931, que tiene fundamental importancia, porque mediante ella, el Gobierno dispuso la ejecución inmediata de las obras de saneamiento; y autorizó la suspensión del pago de las cuotas hasta que no se realizaran esas obras.

Se expidió después, la Resolución Suprema de 15 de abril de 1931, la que ha servido de base a uno de los artículos del proyecto presentado por mí, y que está en debate. En ella se dispuso que el Gobierno podía otorgar títulos definitivos de propiedad de los lotes adquiridos, en el caso de que la otra parte tratara de eludir las obligaciones contraídas. Como se podrá apreciar fácilmente, al expedir esa Resolución, el Gobierno procedió con un criterio singularmente avanzado, en el sentido de que el Estado podía intervenir para revisar los contratos, cuando hubiera una víctima a la que era necesario amparar.

Luego, se expidió la Resolución Suprema del 29 de abril de 1931, en la que, también, se ha inspirado mi proyecto; porque, en él, nada hay que sea una novedad. Yo no he hecho sino estudiar la forma cómo el Gobierno procuró esforzarse, por medio de Resoluciones Supremas, para encontrar solución al problema de las urbanizaciones, utilizando en mi proyecto las dispo-

siciones que he creído conveniente para dar término definitivo a este asunto. Pues bien; en la Resolución Suprema de 29 de Abril de 1931, se establecía, tanto en la parte considerativa como en la resolutive, que el Estado podía, tratándose de problemas de carácter social, que afectaban a la colectividad y al bienestar público, dictar disposiciones, aún de efecto retroactivo.

Como se ve, es muy interesante dicha Resolución Suprema; y la anoto con complacencia porque ella se inspiró en un alto espíritu de justicia social, que es el que debe prevalecer en quienes ejercen función pública.

Posteriormente, se dictaron otras Resoluciones Supremas de menor importancia, hasta la época en que entró en funciones el Congreso Constituyente, que intervino resueltamente en este asunto.

Entre las leyes sancionadas por el Congreso Constituyente, figura la N° 7844, a la que se le ha dado lectura, que determina la revisión de los contratos de compra-venta y de promesa de venta celebrados entre las compañías urbanizadoras y los compradores de lotes. Esa ley estableció, también, la exoneración de arbitrios municipales y de impuestos fiscales, por el término de cinco años, a las construcciones levantadas en las nuevas urbanizaciones. Disponía, además, la suspensión de las acciones judiciales interpuestas por los vendedores; y que, antes de expedirse esa ley, habían producido alarma a los compradores que

adeudaban sus cuotas; las que no habían sido pagadas en espera de la solución que iba a dársele al conflicto surgido desde años atrás. A la vez, se autorizaba, en esa ley, al Poder Ejecutivo para que nombrara una o más Juntas para que revisaran los contratos; las cuales, desgraciadamente, actuaron en Lima y balnearios, pero sin éxito, debido a los poderosos intereses que se hallaban en lucha. Esas Juntas eran análogas a los Tribunales Arbitrales que propugna el señor Senador Tizón y Bueno.

Como una consecuencia del fracaso de las Juntas mencionadas, y con el propósito de resolver esta cuestión de una vez por todas, he creído necesaria la intervención del Estado, de acuerdo con mi proyecto, en una forma más eficaz, determinando al Ministerio de Fomento para que sea el que trate de buscar la solución equitativa y justa a este respecto. Aquellos que no piensan como yo, me dirán que nos encontramos frente a una situación jurídica contractual. No desconozco yo que esa es, precisamente, la situación actual del problema; pero también, tengo confianza y tengo fe en que los hombres buscarán el restablecimiento de la justicia, ya que ha sido desconocida; y tenemos el imperativo deber, y lo comprendemos y lo ejecutamos, de hacer intervenir al Estado para el restablecimiento de la normalidad. Tengo la convicción de que tanto el Senado, como la Cámara de Diputados, estudiarán mi iniciativa a fin de dar solución a este

asunto que es, — ¿por qué no decirlo?, — en la mayoría de los casos, no solamente doloroso sino desgarrador.

Si los señores Senadores hubieran visitado, como lo he hecho yo, en distintas oportunidades, las diversas urbanizaciones, estoy seguro de que se habrían entristecido sin perjuicio de hacer la promesa de que buscarían la solución humana de este problema.

Después de la Ley 7844, se expidió la Ley 7967, que es confirmación de la anterior, con una ampliación que se refiere, exclusivamente, a las “casas-huertas”; ley que, en lo que no se opone a las prescripciones del proyecto en debate, quedará subsistente; abarcando, así, dentro del problema netamente de urbanizaciones, el problema de las “casas-huertas”.

Por último, además del Poder Ejecutivo, el Poder Judicial ha pronunciado su veredicto en relación con este problema. Solamente nos falta a nosotros cristalizar nuestra opinión; y hago votos sinceros para que la Providencia nos ilumine a fin de que dictemos una ley conforme con el criterio del Poder Ejecutivo y del Poder Judicial.

El Poder Ejecutivo, por Suprema Resolución de 20 de junio de 1933, dispuso lo siguiente: (Leyó). “Es prohibido a los urbanizadores hacer efectivos sus cobros a los compradores de terrenos, mientras no hayan establecido en la zona urbana los servicios de agua potable, de desagüe, etc.”.

El Poder Judicial, en una causa que llegó hasta sus estrados, pronunció su ejecutoria amparando el derecho de aquellos a quienes se había obligado a firmar contratos de compra de terrenos, bajo la promesa mentida de que se ejecutarían las obras de saneamiento, para después concretarse a cobrar las cuotas y a iniciar una acción ejecutiva para hacer efectivas las sumas adeudadas. La Corte Suprema puso término a esa situación, y les dijo: "No están Uds. obligados, señores compradores, a pagar ni un solo centavo mientras no se realicen todas las obras de saneamiento". Falta, pues, señor Presidente, la solución del Poder Legislativo. A través de la ligera exposición que acabo de hacer; a través de la revista que he pasado de las leyes y resoluciones supremas, vigentes, se ve que el Poder Ejecutivo, en todo momento, ha pretendido obligar a los urbanizadores a la ejecución de las obras de saneamiento; ha dispuesto la revalorización de algunas de las urbanizaciones; y ha ordenado que la liquidación de las empresas urbanizadoras no podrá verificarse sin la intervención del Estado, como pretenden hacerlo. Yo, también, en mi proyecto de ley, he considerado todas estas disposiciones; teniendo en cuenta, además, el luminoso informe emitido por el Colegio de Abogados con referencia a las resoluciones dictadas por el Poder Ejecutivo y al fallo de la Corte Suprema de la República.

Después de esta exposición, que es una amplia información sobre las disposiciones vigentes a este respecto, quiero fundamentar mi proyecto de ley; y lamento no poder aceptar el proyecto sustitutorio presentado por la Comisión Principal de Legislación, porque él no resolvería el problema de la revalorización; pues, al analizarlo ligeramente, he visto que, en la mayoría de sus disposiciones, lo único que se hace es reproducir diversas prescripciones de la ley, que no van a ser derogadas, así como algunas resoluciones del Gobierno; pero sin permitir la revalorización, que es la piedra fundamental sobre la que descansa todo el proyecto de ley que he estructurado, y he tenido el honor de presentar el Senado.

La revalorización es necesaria, porque, como ya lo he puesto en evidencia, se han cobrado sumas excesivas por metro cuadrado de terreno vendido; la revalorización es justa; y, por lo tanto, no deben temerla ni los unos ni los otros, si ambas partes tienen el concepto de que una de ellas ha cobrado lo justo, y que la otra se ha comprometido, también, a pagar lo justo.

Solamente podría oponerse a esta revalorización una de las partes; y, si ello sucediera, confesaría, de antemano, que ha cobrado demás.

Si yo vendo una propiedad, mueble o inmueble, a un precio determinado; y, después, el comprador, pensando que le he cobrado un precio excesivo, recla-

ma la intervención del Estado, es muy justo que sea atendido en su petición por el Cuerpo Técnico de Tasaciones, que es el organismo llamado a precisar si se le cobró el verdadero precio o no.

Si la reclamación se declarase fundada, es claro que yo estaría en la obligación inmediata de devolver al comprador la cantidad cobrada demás, ya que había sido víctima de lesión enorme o enormísima. Este es el caso de las empresas urbanizadoras y de los particulares urbanizadores, dentro de su posición de incumplimiento de la ley.

Como se podrá apreciar por lo que acabo de exponer, es indispensable ordenar la revalorización de las zonas urbanizadas, tal como se establece en mi proyecto; pero no hay que olvidar que la revalorización se verificará por el Cuerpo Técnico de Tasaciones, institución creada y sostenida por el Estado, como la más respetable y de mayor imparcialidad dentro de nuestro país. Yo no deseo que la revalorización la realice una institución cualquiera; pretendo que la efectúe la institución que tiene mayor autoridad entre nosotros. Por eso, señor Presidente, porque en mi proyecto busco la solución sobre la base de la revalorización, para determinar el precio justo del terreno vendido, es que yo lamento no poder aceptar el proyecto sustitutorio presentado por la Comisión Principal de Legislación; y tengo que defenderla posición de mi proyecto, porque, dentro de la revalorización, he encontrado yo la fórmu-

la, el procedimiento que autorice al Estado, por órgano del Ministerio de Fomento, para el otorgamiento del título definitivo de propiedad, si acaso, después de la revalorización, una de las partes se negara a cumplir el fallo pertinente; porque, en mi proyecto, se concede la facultad de reclamar de la revalorización que verifique el Cuerpo Técnico de Tasaciones, ante un Tribunal integrado por un vocal de la Corte Superior, un delegado de los vendedores y otro de los compradores.

Consigno, dentro de mi proyecto, diversas disposiciones que no vale la pena comentar, porque ya ha sido distribuido entre los señores Senadores y todos lo han estudiado. Como ya lo he expresado, mi proyecto no tiene más finalidad que la de establecer, mediante la revalorización, el precio justo de los lotes de terrenos vendidos, a fin de que los compradores paguen lo que legítimamente les corresponde; y con el objeto de que los vendedores ejecuten las obras de saneamiento que están obligados a verificar, cautelando, con la última disposición, el bienestar y la salud de los numerosos pobladores de las zonas urbanizadas. (Aplausos) . .

El proyecto sustitutorio determina, en sus tres primeros artículos, el mandato de la ejecución de las obras por las compañías urbanizadoras o por los propios compradores, a base de los precios que se pagaron. Pero este criterio está ya contemplado en el proyecto de ley que he

suscrito, en lo que concierne a la revalorización, porque ella puede ser favorable tanto a los unos como a los otros; aunque, de antemano, sabemos que tiene que serlo para los compradores, porque son los vendedores los que cobraron precios excesivamente elevados. Me es sensible, señor Presidente, tener que declarar que, quienes no piensan con el criterio que expongo en mi proyecto de ley son los que se oponen a esa revalorización. El artículo 4° del proyecto sustitutorio, determina que las obras de saneamiento en las urbanizaciones serán recibidas por el Inspector Técnico de Urbanizaciones. Esto ya ha sido contemplado, y sería inútil repetirlo, en el artículo 2° de la Ley 6159.

En lo que se refiere al artículo 6°, del proyecto de la Comisión, declaro que deseo incorporarlo al presentado por mí, porque ese artículo revive el criterio sostenido por el señor Senador Manchego Muñoz, en la Resolución Suprema que he comentado.

El artículo 7° del proyecto sustitutorio, es análogo al artículo 4° de la Ley 7844.

En lo que concierne al artículo 8°, sus disposiciones están contempladas en el artículo 6° de la misma Ley 7844, y en el artículo 3° de la Ley 8940, que es la última que se ha expedido.

De manera, pues, que no veo la razón para la repetición de estas disposiciones legales.

El artículo 9° no es sino una repetición de las disposiciones de las leyes existentes, y ya han

sido contempladas en el artículo anterior, o sea el 8°.

El artículo 10° establece lo mismo que se prescribe en la Resolución Suprema de 2 de Febrero de 1931, que dá fuerza de ley a las disposiciones dictadas sobre el particular. Todo esto ha sido previsto en el articulado del proyecto en debate.

El artículo 11°, así mismo, no hace sino consignar una disposición contemplada en el artículo del mismo número de mi proyecto, que dice: (Leyó). “Los terrenos adquiridos con los procedimientos de esta ley y sus construcciones, son inembargables, salvo cuando se trata de pensiones alimenticias o del valor del terreno o sus construcciones”.

La diferencia está en que yo no hago la limitación del embargo a las propiedades de más de 15,000 soles.

Por consiguiente, pues, la Comisión, ya que su proyecto está basado en disposiciones preexistentes como las que he citado, y que, también, se contemplan en el mío, bien podría retirarlo y adherirse al presentado por mí, cuyas disposiciones no discrepan de las contenidas en el proyecto sustitutorio de la Comisión, excepto en el punto que se refiere a la revalorización de los terrenos, para asignarles el justo precio que, por ellos, deben pagar los compradores.

No quiero emplear más tiempo en mi exposición, ya que tengo interés en que este problema se resuelva, a ser posible, en la sesión de hoy; y yo mismo resul-

taría atentando contra mi deseo si prolongara mi intervención. Pero, en todo caso, quiero manifestar a los señores Senadores que, para cualquiera aclaración, estoy absolutamente a sus órdenes con todos los datos necesarios para responder a sus preguntas porque he procurado hacer una recopilación íntegra de las disposiciones legales existentes sobre la materia hasta el momento.

Termino, pues, haciendo votos para que el Senado, con espíritu justo y eminentemente humano, contemplando la situación de quienes acuden al Congreso a reclamar un poco de comprensión, de generosidad y de humanidad de parte nuestra, resuelva este problema con criterio amplio; y lleve, así, la tranquilidad a miles de hogares que hoy viven en constante alarma bajo la amenaza, cada vez más creciente, de verse despojados de lo que legítimamente han adquirido, mediante la inversión de modesto ahorros, efectuados merced a las grandes privaciones que se han impuesto, porque los salarios son muy reducidos en nuestro país. Con el anhelo laudable y santo de adquirir un hogar propio, miles de miles de ciudadanos, modestos trabajadores venidos de todos los ámbitos de la República, han hecho el sacrificio de sus ahorros, que, agregados a su trabajo personal en las obras de construcción, les han permitido edificar sus pobres moradas. En tal virtud, es necesario que el Congreso, con espíritu humano y generoso a favor de esa clase humilde, aprue-

be el proyecto de ley que está en debate. (Aplausos).

El señor RUBIN. — Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor Rubín.

El señor RUBIN. — Señor Presidente: Voy a ser breve, porque ya el señor Senador por San Martín ha ilustrado a la Cámara con abundancia de detalles; y, ¿por qué no decirlo?, con gran elocuencia, en cuanto se refiere al problema de las urbanizaciones, desde sus orígenes hasta nuestros días.

El artículo 50° de la Constitución vigente, dice: “El Estado, tiene a su cargo la sanidad pública y cuida de la salud privada, dictando las leyes de control higiénico y sanitario que sean necesarias, así como las que favorezcan el perfeccionamiento físico, moral y social de la población”. En armonía con esta disposición constitucional, los Gobiernos de los últimos tiempos han dictado las medidas pertinentes en lo que se refiere a las urbanizaciones.

No voy a entrar a discutir el precio en que se compraron y se vendieron esos terrenos; ni si los contratos que realizaron las empresas fueron lícitos o nó; tampoco he de ocuparme del gravámen que pesa sobre esos terrenos, porque eso no es de mi dominio; yo, médico como soy, voy a quedarme en el terreno sanitario, que es en el cual puedo y debo intervenir.

En esta controversia de las urbanizaciones hay de aspectos: uno médico-social y el otro eco-

nómico-jurídico. En el primero puedo opinar; pero, en lo que respecta al segundo, me falta versación.

Cuando se iniciaron en Lima las urbanizaciones, las gentes pobres, las gentes modestas, cansadas de vivir en habitaciones insalubres, sin luz y desvencijadas, salieron en busca de sol y de aire y de una vida más higiénica. Atraídas por la propaganda fascinante que, por medio de los periódicos, realizaban las compañías urbanizadoras, haciendo ofrecimientos verdaderamente tentadores, muchas personas firmaron un contrato, despertándose un afán ilimitado por la adquisición de terrenos. En esos momentos, nadie controlaba los actos de los vendedores, por cuya circunstancia cobraron precios excesivos por los terrenos, los mismos que, hasta ese entonces, habían permanecido abandonados hasta de la mano de Dios. Todo aquello habría pasado muy bien si los urbanizadores hubieran cumplido con sus compromisos; pero tal cosa no aconteció. Como la ley fué siempre letra muerta para los urbanizadores, poco les importó que los terrenos vendidos estuvieran desprovistos de los más elementales servicios higiénicos, a pesar de haberse vencido el plazo que la ley les concedió para la ejecución de tales obras. Los urbanizadores han continuado imperturbables; y siguen, hasta hoy haciendo caso omiso de la ley, no obstante de haber cobrado el valor de esos servicios higiénicos; y no obstante, también,

de que los compradores abonaron por el terreno adquirido un precio enorme que no deberían haber pagado; de donde se infiere que son los urbanizadores los llamados a ejecutar por su cuenta las obras sanitarias. Además, cuando se realizaron algunas obras de saneamiento en determinadas zonas urbanas, su ejecución escapó al control gubernativo; y es así cómo se explica que, en muchas urbanizaciones, se emplearan por ejemplo, cañerías usadas, cuando no de diámetro inferior al estipulado en la Reglamentación de Urbanizaciones; y hay que tener en cuenta, señor Presidente, que tales incumplimientos fueron gravísimos, no sólo en lo que concernía a la salud y a la vida de los pobladores de esas zonas, sino también en cuanto se relacionaban con la economía del Estado, ya que era al Estado a quien le correspondía, en último término, solucionar el problema por intermedio de sus organismos asistenciales.

Si se piensa, señor Presidente, que la falta de esos servicios refleja, en cierto modo, la cultura de un pueblo, hay que concluir por declarar que el referido incumplimiento, no solamente ha sido perjudicial para la salud de los habitantes, sino que también ha afectado el lado moral del país. Es un hecho evidente que las compañías urbanizadoras han querido mantenerse en rebeldía frente a la ley; y que la salud y la vida de los pobladores de esas zonas, han estado y están subordinadas al afán de

lucro de las mencionadas compañías. De nada han servido, señor Presidente, las innumerables Resoluciones Supremas que acabamos de escuchar, y que se dictaron con el objeto de conminar a los urbanizadores a que cumplieran con su deber; incumplimiento que ha originado una serie de problemas en lo que se refiere a la salud de los compradores.

Hay que tener en cuenta que el clima de Lima no es, por ejemplo, como el de la sierra, donde las lluvias y el sol ejercen, en cierto modo, una acción higienizadora; el clima de nuestra capital, por el contrario, es excesivamente debilitante; y ataca a las personas propensas a enfermarse, cuando las condiciones higiénicas son deficientes. De otro lado, señor Presidente, por las urbanizaciones de Lince y Lobatón, — para no referirme sino a éstas, pudiendo hacerlo, igualmente, en lo que respecta a la del Rímac, — pasa el río Huática; que, cuando se desborda inunda las propiedades privadas vecinas; creando, desde ese momento, un peligro de infección para los pobladores. Ultimamente, los médicos al servicio de la Sanidad demostraron, con estudios perfectamente documentados, que se publicaron en los diarios de la capital, el origen hídrico de la tifoidea en Lima; y comprobaron que los enfermos que se asistían en los nosocomios, tenían, generalmente, como punto de partida, toda la zona que atraviesa el río Huática. En resumen, señor Presidente, los urbanizadores no han cum-

plido con instalar los servicios sanitarios, y se han burlado de las disposiciones vigentes sobre el particular; han cobrado precios excesivos por los lotes; y han originado problemas sanitarios que han tenido repercusiones dolorosas, no solamente para las gentes humildes, sino también para la economía del Estado, porque la Sociedad de Beneficencia ha tenido que aumentar sus gastos para curar a esos enfermos. Yo creo que los contratos son susceptibles de una revisión, porque carecen de valor cuando atentan contra las leyes de la salud y lesionan al capital humano, que es la base de la nacionalidad. (Aplausos en la barra).

El señor MANCHEGO MUÑOZ. — Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — El señor Manchego Muñoz, tiene la palabra.

El señor MANCHEGO MUÑOZ. — Señor Presidente: La Comisión Principal de Legislación, no sólo ha puesto su interés en el estudio de este problema, sino, también, su alto espíritu de justicia. En primer lugar, hay que tener en cuenta tres tipos de urbanizaciones: las que surgieron y se desarrollaron sin que existiera ninguna pauta; las que estaban en curso cuando se expidió el Reglamento; y las que se realizan de conformidad con sus prescripciones. Es necesario estudiar cada tipo de urbanización para ver si se ha faltado a la ley y si los Poderes Públicos, que están en la obligación de velar por el capital humano,

han cumplido con su deber. Establecidos estos tres tipos, puede dictarse la ley.

Como consecuencia del desarrollo de nuestra población, hace algunos años, fueron urbanizados varios fundos vecinos a la capital de la República, sin ceñirse a ninguna pauta legal; y, así, surgieron los barrios de La Cerámica, La Victoria, y otros; de manera que las primeras urbanizaciones se iniciaron sin ninguna obligación de parte de los vendedores para ejecutar las obras de saneamiento; y sin ningún control por parte del Estado. Pero como los nuevos barrios crearon fuertes núcleos de población, ante la necesidad de controlar las condiciones higiénicas existentes, intervino la Municipalidad dictando una ordenanza, en la que se prohibía la construcción en los barrios que carecieran de agua y desagüe, pero sin estipular que los urbanizadores estaban obligados a ejecutar esas obras. Ha expresado el señor Senador Arévalo que, antes de expedirse la mencionada ordenanza, que fué en Junio de 1915, se hallaba vigente una ley al respecto.

Yo tengo que decirle al señor Senador por San Martín, y le pido que me excuse, que parte de un grave error al referirse a la ley de 14 de Noviembre de 1900. No es una ley sobre urbanizaciones. Esa ley, en sus considerandos, dice lo siguiente: (Leyó) "El Presidente de la República, por cuanto el Congreso ha dado la ley siguiente: El Congreso de la República Peruana;

Considerando: que es de todo punto conveniente poner la propiedad raíz al alcance de los que no tienen capital; Que el medio de lograrlo es estimular el establecimiento de sociedades industriales, destinadas a la venta de inmuebles por mensualidades, ofreciendo facilidades y garantías eficaces al comprador y vendedor en el contrato que celebran, etc." Se trataba de la venta de inmuebles en pequeños lotes, a grandes plazos, señalándose hasta veinte años; y era necesario, para sustraerse al régimen civil y subordinarse a esa ley de ventas a plazos de pequeños lotes de terrenos, presentar el Estatuto de la Sociedad; un capital efectivo de doscientos mil soles oro; y la tabla de precios. Este es el contenido de la ley de 1900; pero no es una ley de urbanizaciones; no es posible aceptar la interpretación dada por el señor Senador por San Martín, en el sentido de que las urbanizaciones que se iniciaron se sujetaron a las prescripciones de esa ley. Decía, señor Presidente, que la primera disposición, en relación con las urbanizaciones, fué dictada por la Municipalidad. Con posterioridad a la intervención de la Municipalidad, que asumió de hecho, sin ningún mandato legal, el control de la sanidad, se tomó, también, la atribución de dar autorizaciones, expidiendo licencias para las construcciones de inmuebles. Después, ya en el año 1922, intervino el Estado, por intermedio de los funcionarios técnicos del Ministerio de

Fomento, a fin de que comprobaran si en las urbanizaciones existían obras de sanidad. Sólo el 22 de Agosto de 1924 se dictó el Reglamento de Urbanizaciones, de manera que esa fué la primera manifestación del Estado en el sentido de orientar con criterio técnico el problema de las urbanizaciones; por consiguiente, hay que convenir que el Reglamento se publicó el año 1924; antes de esa fecha, ya existían urbanizaciones en pleno desenvolvimiento. Cuando se publicó el Reglamento, el Gobierno de entonces ¿podía aplicarlo con efecto retroactivo a las Urbanizaciones anteriores, que habían vendido ya sus terrenos a un costo que les impedía ejecutar ninguna obra de saneamiento? Algunas Compañías Urbanizadoras vendieron en un sol el metro cuadrado; y las obras de saneamiento representaban tres soles por metro cuadrado; y, además, es necesario no olvidar que, antes del Reglamento, los urbanizadores vendieron sus lotes sin adquirir el compromiso de ejecutar esas obras. En cuanto a la urbanizaciones que estaban en curso cuando se publicó el Reglamento, que estableció, por primera vez, la obligación de los urbanizadores para ejecutar todas las obras de saneamiento, pavimentación, veredas, luz, etc. ¿eran susceptibles de que se les aplicara el Reglamento? Evidentemente que no. El Gobierno tuvo que aplicarlo sólo a los lotes de terrenos que no se habían vendido: no así a los lotes de terrenos ya adquiridos, que

escaparon al Reglamento, porque esos lotes fueron vendidos sin que los urbanizadores tuvieran la obligación de ejecutar las obras y el Reglamento era inaplicable por efecto retroactivo. El Gobierno del año 24, respetuoso a los principios jurídicos, ¿qué hizo entonces? Buscó la forma de aplicar el Reglamento a la situación creada, a la situación de hecho; y, para normalizar la situación, hizo dictar la Ley N° 6186, en la época en que yo tenía el alto honor de ser Ministro de Fomento.

La Ley N° 6186 establecía que, en las urbanizaciones cuyos lotes no se hubieran vendido, se ejecutarían las obras sanitarias por cuenta de los propietarios; pero, si los lotes ya estaban vendidos, entonces pagarían las obras los compradores a razón de un precio determinado por metro lineal, según los frentes de los respectivos lotes.

En esta forma se conciliaron los intereses encontrados en las urbanizaciones que hallaban en curso. Algo más; esa ley también contemplaba el caso de los compradores que no querían realizar las obras de saneamiento, ya que a ellos les correspondía pagarlas. Se estableció por eso, en el artículo 4°, que si los propietarios con frente a una avenida, en una proporción de las dos terceras partes, solicitaban que se ejecutaran las obras de saneamiento, el Gobierno las realizaría, pero con cargo de cobrarlas a esos propietarios en proporción a los frentes de sus lotes. Quedó, así, contemplado

el caso de no conseguir unanimidad de asentimiento para la ejecución de esas obras. Este procedimiento dió buenos resultados; y se sigue, actualmente, para la pavimentación de todas las poblaciones.

Decía, también, el señor Senador Arévalo, que, siendo yo Ministro, había dictado una Resolución ordenando la suspensión de la venta de terrenos. Indudablemente esa actitud asumida por mí en esa época, demuestra mi celo, mi interés como funcionario; porque, existiendo una pauta legal que obligaba a los urbanizadores a ejecutar las obras de saneamiento, los representantes del Gobierno tenían que ser inflexibles en exigir a las compañías urbanizadoras que cumplieran la condición determinada para poder vender sus terrenos, y que consistía en el establecimiento de los servicios de agua, y desagüe, etc. Sólo cuando estaban instalados esos servicios, podía autorizar la Dirección de Salubridad la venta de los terrenos, antes no. Pero, fuera de las obras de agua y desagüe, existían, además las de pavimentación de calzadas y construcción de veredas; y, para la ejecución de estas obras, los urbanizadores tenían un plazo de 4 años. En consecuencia, los urbanizadores no podían vender sus lotes inmediatamente después de recibida la autorización para urbanizar; es decir; para convertir los terrenos rústicos en urbanos; sino que, para que la venta se pudiera efectuar, era menester, previamente, que se

establecieran los servicios de agua y desagüe, pudiéndose ejecutar las obras restantes de saneamiento en el curso de 4 años. Una de las primeras urbanizaciones a la que se le impusieron estas condiciones, fué a la Compañía Urbanizadora de Chorrillos, de la cual era gerente el hijo del Presidente de la República, dictándose el Supremo Decreto de 27 de Enero de 1928, a que se ha referido el señor Senador Arévalo, al mismo que le ha dado lectura y que ya conocen los señores Senadores.

Como se verá, a esa Compañía, no sólo se le exigía la ejecución de las obras que, ineludiblemente, debían verificarse para poder vender los terrenos, sino que hasta se ordenaba a los compradores, en el caso de que no fueran ejecutadas, que no pagaran las cuotas al vendedor, y que las depositaran en la Caja de Depósitos y Consignaciones, a fin de que, con su monto, el Gobierno pudiera realizar las obras de saneamiento en la mencionada urbanización.

Ahora, vamos a ver cuál ha sido el adoptado en otras oportunidades. Como decía antes, para conciliar los diferentes intereses en pugna, se dictó la Ley 6186; y, en esa forma, las compañías urbanizadoras entraron dentro del régimen de la ley y del reglamento respectivo. Cuando las compañías se hallaban desenvolviendo sus actividades en el sentido indicado, se dictó un decreto, con fecha 2 de febrero del año 1931, en el que se prescribía que no se podía vender te-

renos sino a partir del momento en que las obras de sanidad se hallaran totalmente ejecutadas. El Reglamento sólo establecía, para verificar la venta, que estuviesen expeditos los servicios de agua y desagüe, acordando un plazo para la realización de las obras restantes; pero el decreto del año 1931, ordenaba la suspensión de la venta de terrenos hasta que la totalidad de las obras no se hubiese verificado; y disponía, además, que no se pagaran las cuotas a los urbanizadores. Desde entonces, se ha paralizado el pago. Pero en la ley del año 1928 no se dijo "que no pagasen", lo mismo que en el decreto a que se ha referido el señor Senador por San Martín, y que fué autorizado por mí. En el mencionado decreto se estableció que los compradores empozaran sus cuotas en la Caja de Depósitos y Consignaciones, para que, con esos fondos, se ejecutaran las obras de saneamiento; pero, el año 1931, no se adoptó ese temperamento, sino que se ordenó la suspensión de todas las obras y se dispuso que los compradores no pagaran sus cuotas. Ese decreto creó el caos. Los urbanizadores no querían ejecutar las obras porque decían que los compradores no querían pagar y a su vez, los compradores no querían pagar porque decían que los urbanizadores no ejecutaban las obras, creándose, de este modo un círculo vicioso. Los urbanizadores no ejecutaban las obras porque no les pagaban; y los compradores no pa-

gaban sus cuotas porque las obras estaban paralizadas.

Además, hay otro aspecto de la cuestión; y consiste en que las empresas de urbanización desarrollan sus actividades a base de crédito. El valor que representan los lotes de terreno de una urbanización, sirve de base para el financiamiento de los recursos necesarios para ejecutar las obras; de manera que, por medio de los contratos de compra-venta y de promesa de venta, la transferencia de dominio de los lotes y el valor de éstos son aceptados de antemano, y confirmados en un crédito por pagar; y, como dichos recursos les fueron negados, las empresas urbanizadoras, que estaban obligadas a cumplir, sufrieron grandes pérdidas, y las obras se quedaron sin ejecutar.

Pero hay algo más, señor Presidente. Después de crearse esta situación caótica, en la que ni uno ni otro se entendían, se ha reducido el problema de las urbanizaciones a la simple presentación de un proyecto de ley, en el que se establece, necesariamente, una revisión. ¿Cuál es el criterio jurídico con que se va a dar esta ley? No basta dar una ley. Es necesario que tenga contenido jurídico, porque esa es la base del derecho, y esa es la atribución del Legislador. Lo esencial en una ley es su criterio jurídico; porque, de otro modo, mañana podríamos dar una ley en el sentido de declarar que una ciudad de la sierra, por ejemplo: El Cerro de Pasco, estaba ubicada en la Costa. Se me dirá que

es una ley. Está bien; pero el contenido de esa ley carece de verdad. Será legal porque es una ley, pero no tiene sentido jurídico.

Además, ¿cómo será posible darle efecto retroactivo a la ley, si consideramos que los lotes de terreno vendidos han sido materia de transferencia a uno o más poseedores? ¿Acaso, el valor de esos lotes de terrenos no ha comprometido a las instituciones de crédito que prestaron los recursos necesarios? ¿No es verdad que, a consecuencia de esta ley, se producirá un desequilibrio económico que, forzosamente, conducirá a la quiebra a las referidas entidades?

Para que fuera factible la revisión, sería necesario, en primer término, valorizar las tierras, operación que representaría el derecho del comprador; y, en segundo término, revisar también, el derecho de los vendedores. Pero aquí se exige a los urbanizadores que cumplan todas las obligaciones que la ley les impone, especialmente la ejecución de las obras de saneamiento, y no se aprecia si el importe de esas obras les dejará un margen de utilidades, porque no se expresa cuánto puede representar su ejecución.

Bien está que se pretenda revisar el valor de los lotes de terreno vendidos; pero, para ser justos, es necesario apreciar la situación de unos y otros; tener en cuenta el derecho de ambas partes; pero no proceder con criterio unilateral.

Para dar solución adecuada a

este problema, yo pedí que se reuniera la Comisión, a fin de conocer la opinión del Presidente del Cuerpo Técnico de Tasaciones. Verificada la reunión, después de un interesante cambio de ideas, quedó demostrada la impracticabilidad de las revalorizaciones.

Tampoco se quiere aceptar el valor que tenían los lotes de terreno cuando se hicieron las obras de saneamiento, comparándolo con el valor que tuvieron en la época en que fueron vendidos. En cambio, los urbanizadores durante ese tiempo tendrán capitales invertidos sin ninguna utilidad; y se verán obligados a pagar los respectivos intereses, porque las instituciones de crédito no los van a perdonar.

Después de expedida la Ley N° 7844 para la revisión de los contratos, no obstante de que, al reglamentarla, se señaló un plazo de seis meses, se concedió una prórroga en virtud de la Ley N° 7967. Por último, el Gobierno anterior, por Decreto de 14 de Abril de 1936, dispuso que todas las compañías urbanizadoras se subordinaran a las prescripciones de la Ley de 14 de Noviembre de 1900, lo que hicieron algunas de esas entidades. Pero, al expedirse el Reglamento del año 1924, se cuidó de que no tuviera efecto retroactivo, y fué aplicado, simplemente, a los lotes de terrenos que no se habían vendido.

En ese entonces, de conformidad con el Reglamento, las compañías urbanizadoras se presentaron al Gobierno solicitando la

aprobación de los planos de los terrenos que no se habían vendido; pero, de esa manera, no tuvieron más responsabilidad que la de ejecutar las obras de saneamiento en los lotes de terrenos no vendidos, de acuerdo con lo resuelto por el Gobierno al aprobar los planos en referencia.

Esta diversidad de leyes y resoluciones contradictorias, como son todas aquellas de que me he ocupado, han contribuido a la falta de estabilidad jurídica.

¿Qué garantía podrá haber para los derechos, cuándo no hay estabilidad jurídica? Es un principio de derecho que los contratos tienen que someterse al amparo de la ley pre-existente, en el momento en que se ejecutan.

Si así no fuera, ¿dónde iríamos a parar? Si se celebra un contrato en un momento determinado, forzosamente, tiene que subordinarse a la ley que rige en ese momento. Pero, en materia de urbanizaciones, — repito, — no hay estabilidad jurídica. Ni los compradores ni los vendedores tienen derechos estables. Hoy se dicta un decreto que dispone una cosa; luego, una ley de revisión; después, otro decreto del Gobierno en el sentido de que se subordinen los urbanizadores a determinada ley, etc. Este sistema, señor Presidente, ha producido el caos.

Ante la situación creada, la Comisión Principal de Legislación, en su afán de buscar una solución equitativa y justa; y defendiendo, — ¿por qué no decirlo? — a las clases desheredadas,

hasta ha prometido conceder efecto retroactivo a la ley, para hacerlo valer solamente al tratarse de la Salud Pública, con prescindencia absoluta de los intereses privados.

Siempre que se trate de medidas de orden sanitario, de mejorar las condiciones de higiene, de dar facilidades compatibles con la Salud Pública, se podrá invocar la retroactividad de la ley; pero este criterio no puede llevarnos hasta el extremo de aplicar ese principio a los asuntos de carácter privado, como se pretende hacerlo en la revisión de los contratos, porque esa ya no es cuestión que se relaciona con el interés público de la sanidad. Ante esta situación caótica de diversidad de leyes; de urbanizaciones que no pueden desenvolverse; de compradores que no quieren pagar; de urbanizadores que no adquirieron el compromiso de ejecutar las obras de saneamiento, porque vendieron sus lotes de terrenos a un precio inferior al que representan esas obras, ¿con qué criterio se va a imponer a las urbanizaciones que vendieron a un sol el metro cuadrado que verifiquen las obras de saneamiento?

UNA VOZ EN LA BARRA.— (Interrumpe al orador con palabras que no se escuchan).

El señor PRESIDENTE. — (Agitando la campanilla). No está permitido a la barra dirigirse a los señores Representantes. Si no se guarda la debida compostura, la mandaré despejar.

El señor MANCHEGO MUÑOZ.— (Continuando). Decía,

señor Presidente, que existen algunas urbanizaciones que no han adquirido el compromiso de realizar las obras de saneamiento; y que hay otras que no pueden verificarlas en razón del precio de venta pactado. Entonces, ¿qué criterio se podría aplicar para poner término a esta situación, a fin de que no continuaran careciendo de las obras de saneamiento, indispensables para la salud y la higiene de los habitantes, algunos sectores urbanizados?

La Comisión, con el criterio de la realidad y con sentido práctico, después de muchas meditaciones, y teniendo en cuenta que, de los estudios practicados, resultaba que el precio unitario de las obras de sanidad gravaban el metro cuadrado de terreno con S/o. 2.99, o sea 3 soles en números redondos, llegó a la conclusión de que no se podía obligar a los urbanizadores, que vendieron a un sol el metro cuadrado, a ejecutar obras que representaban tres soles por metro cuadrado; y, entonces, los miembros de la Comisión establecimos que las urbanizaciones, que vendieron el metro cuadrado en 5 soles o más, estaban obligadas a hacer esas obras, cualquiera que hubiese sido la época en que se dió la autorización para urbanizar. Y ya estamos legislando, así, con efecto retroactivo. Pero, ¿por qué? ¿Por qué nos apartamos del principio jurídico de la irretroactividad de la ley? Porque se trata de dotar de obras de sanidad a los nuevos centros poblados, dándoles condiciones hi-

giénicas para la vida. Por eso.

Tratándose de las zonas cuyos lotes fueron vendidos en menos de 5 soles, pero no en menos de 3, es decir: comprendido el precio entre 3 y 5 soles, hemos establecido que los vendedores están obligados a ejecutar las obras de agua y desagüe, pero no las de pavimentación, alumbrado, etc. Pero, a los que vendieron en 5 soles o en más de 5 soles, les exigimos la ejecución de todas las obras.

Como se podrá apreciar, cuando el precio es menor de 3 soles, están obligados a efectuar las obras de saneamiento los compradores de lotes, con sujeción a la ley 6186, en la misma forma en que se aplica en toda la República. Así, por ejemplo, Ica será una de las poblaciones que se pavimentará conforme a la ley 6186. Los vecinos, representados por una mayoría integrada por dos terceras partes, se han presentado al Gobierno pidiendo la ejecución de las obras de pavimentación y obligándose a pagarlas.

Además, hemos tenido en consideración la situación en que se encuentran muchos de los compradores de lotes; sin recursos, faltos de trabajo u otras causas. A esos les concedemos una moratoria que llega al plazo de 6 meses; no es una moratoria indefinida.

También nos hemos puesto en el caso de que, una vez promulgada la ley, quisieran los urbanizadores cobrar intereses por las cuotas dejadas de percibir desde años atrás. En previsión de que esto pudiese ocurrir, he-

mos establecido la imposibilidad de cobrar intereses por las cuotas dejadas de pagar en el curso de los últimos 10 años. En lo concerniente a determinadas cláusulas estipuladas en los contratos, como apropiación de cuotas abonadas y construcciones efectuadas, por mora en el pago, hemos establecido la nulidad de esas cláusulas, a fin de que no se capitalicen los intereses ni se pierdan las fábricas construidas. Por último, en el artículo 11° hemos dispuesto que son inembargables las fábricas construídas en las urbanizaciones, así como los terrenos adquiridos, y hemos señalado hasta la suma de quince mil soles como máximo para acogerse a este privilegio. El que tiene mayores posibilidades no es un proletario; la gente que tiene más de quince mil soles, goza ya de cierta independencia económica. Hemos puesto la tasa de quince mil soles para dar, precisamente, igualdad a la gente que carece de posibilidades materiales; a la gente desheredada de la fortuna.

Para lo futuro, y con el fin de que no surjan nuevos inconvenientes de revisión por el precio, se establece que, al constituirse las campañas urbanizadoras, presentarán al Gobierno, para su aprobación, los precios de venta por lotes y por metro cuadrado de terreno.

Recordaba el señor Senador por San Martín que se había dictado una Resolución en el sentido de investigar, si en el momento de verificarse un contra-

to, se estaba cobrando o no el precio justo de los lotes de terreno. Yo creo que, en ese momento, es oportuna la investigación, porque se hallan a la mano todos los elementos necesarios para apreciar si la cantidad fijada es legal o no; pero, después de quince años, ya vencidos los términos y sin los elementos de apreciación a nuestro alcance, por fuerza habrá de originarse una serie de trastornos.

También la Comisión ha legalizado las transferencias efectuadas con anterioridad a la promulgación de esta ley, porque muchos compradores han transferido sus lotes; y, en consecuencia, esas operaciones tienen que surtir sus efectos legales.

En cuanto al proyecto del señor Senador Tizón y Bueno, que establece un Tribunal Arbitral, encargado de conocer las dificultades que surjan entre comprador y vendedor, el método que se debe adoptar corre inserto en el Código Civil; y, por consiguiente, no es necesario lo que propugna el señor Senador por Lima.

El señor Senador Arévalo en el primer artículo de su proyecto dice: (Leyó).

El señor AREVALO. — (Interrumpiendo). Ese artículo lo voy a retirar, porque no es sino una declaración de carácter filosófico.

El señor MANCHEGO MUÑOZ. — (Continuando). Como se ha querido exigir mayor solicitud a la Comisión Principal de Legislación, yo debo declarar que

no nos hemos decuidado un solo momento. En lo que nosotros no estamos de acuerdo, y no transijimos, es con respecto a la propiedad privada, a la que se le pretende dar todas las garantías; y hemos quebrantado el concepto jurídico de la retroactividad, para proteger y amparar a los ciudadanos del país que anhelan vivir en un ambiente higiénico que les permita desarrollar sus energías.

En el artículo primero de su proyecto el señor Senador Arévalo dice: "El Estado garantiza la propiedad....".

El señor AREVALO. — (Interrumpiendo). Ya no digo nada.

El señor MANCHEGO MUÑOZ. — (Continuando). Pero sus conceptos están inspirados en ese principio: "El Estado garantiza la propiedad adquirida a mérito de los contratos de compra-venta....". ¿Cómo es posible que el Estado garantice la propiedad en las urbanizaciones? ¿Cómo es posible que garantice el derecho de una parte y el de la otra parte no? El Estado garantiza a todos por igual. Si en un contrato de compra-venta surge una controversia entre comprador y vendedor, el Estado garantiza el derecho de ambas partes por medio de los Tribunales. El Estado no puede estar ni al lado del comprador, ni al lado del vendedor. Cuando los Tribunales de Justicia reconocen el derecho que asiste a una de las partes, es en ese momento cuando el Estado lo garantiza, pero no antes. Por lo demás,

declaro que ha hecho muy bien el señor Senador Arévalo al retirar el artículo 1°. Hay otro artículo en el proyecto del señor Senador por San Martín, que dice: "El valor de las obras que el Gobierno o cualquiera entidad oficial hubiese efectuado por su cuenta, quedará en beneficio de los compradores, y se deducirá del precio que estos deben pagar a los vendedores". En primer lugar, yo debo declarar que el Estado no realiza ninguna de esas obras y que, al iniciarse los trabajos de pavimentación, tropezó con enormes resistencias. Hubo gentes en el Parlamento, y fuera de él, que condenaron al Gobierno del año 19 porque iba a realizar las obras de pavimentación, expresando que ello equivalía a regar el dinero en la calle. Al principio, en vista de la resistencia que existía para las obras de pavimentación, el Gobierno resolvió ejecutarlas gratuitamente; pero, cuando el público se hizo cargo de los beneficios de la pavimentación, y que, por sí sola, contribuía a cambiar la finonomía de las poblaciones, entonces se produjo un ambiente favorable. Fué a partir de ese momento que se intensificó la pavimentación de las calles, pagando el Gobierno la mitad y el vecindario la otra mitad. Después que se ejecutaron muchas obras en esa forma, dispuso el Gobierno que fueran los propietarios quienes las pagaran; y, una vez que se acostumbró el vecindario a pagar íntegramente el valor de las pavimentaciones, el Gobierno de aquella épo-

ca inició las pavimentaciones inter-urbanas, como las del Callao, Miraflores, Chosica y otros lugares. Fué así como se pudo realizar una obra de verdadera importancia, que constituye el orgullo de nuestra capital. El Gobierno de entonces, con una visión clarísima de la realidad, hizo esas obras al principio pagándolas íntegramente. Pero, hoy, no le será fácil al señor Senador por San Martín, encontrar en ninguna de las urbanizaciones obras ejecutadas íntegramente por el Gobierno. La Urbanización Lince, sometiéndose a la Ley 7186, pidió que se pavimentaran sus calles y que se efectuaran todas las obras sanitarias. El Gobierno, en vista de la solicitud presentada por más de las dos terceras partes de los vecinos de esa urbanización, ha ejecutado las obras, para cobrar su valor en ciento veinte armadas. Es menester contemplar esta cuestión con espíritu de justicia y de equidad, teniendo en cuenta que nosotros vamos a prestar nuestro contingente a la solución de un problema de enorme trascendencia, exigiéndoles a todas las empresas urbanizadoras que ejecuten las obras de saneamiento. Con este propósito, — puedo declararlo con satisfacción, — la Comisión Principal de Legislación no se ha detenido ante ningún obstáculo, ya que ha ido hasta el extremo de imponer la ejecución de esas obra a empresas que no tienen la obligación de hacerlas, porque, cuando vendieron sus terrenos, no adquirieron ese com-

promiso. Con este fin, hemos averiguado si las empresas que vendieron sus terrenos, sin ese compromiso específico de ejecutar aquellas obras, tuvieron o no margen de utilidad en sus precios de venta, como para desprenderse de parte de ella y hacer las obras que motivan el conflicto; y, después de adquirido ese convencimiento, o sea de que tuvieron un margen de utilidad, no hemos vacilado en exigirles la ejecución de las obras de saneamiento, para solucionar, de una vez por todas, este enojoso problema.

Además, hay que tener en cuenta que cada urbanización presenta problemas económicos especiales y situaciones jurídicas distintas; de manera que valorizar o revalorizar los terrenos vendidos, constituye un problema tan complejo que difícilmente se podrá resolver; y la prueba evidente de esto está en el hecho de que el Congreso Constituyente dió dos leyes, por las que se concedían plazos largos para el pago de las deudas y para la ejecución de las obras; y, además se establecía la constitución de un Tribunal integrado por funcionarios competentes, inclusive del Poder Judicial, para darle solución a las divergencias surgidas. Sin embargo, a pesar de los largos plazos acordados y de todos los esfuerzos realizados por ese Tribunal no se ha llegado a resolver el asunto en forma definitiva.

Además, hay que tener en cuenta que muchos de esos contratos han sido subordinados a

la ley de 14 de Mayo de 1900; y, de acuerdo con sus estipulaciones, se han extendido las respectivas escrituras. Y hay que tener en cuenta, también, que, en armonía con el artículo 11° de la Ley 7844, dictada por el Congreso Constituyente, si las partes se ponen de acuerdo termina el conflicto. Es preciso, pues, tener presente que muchos se han puesto de acuerdo en virtud de esa disposición; y que los arreglos hechos entre los vendedores y los compradores se han traducido ya en escrituras públicas. Si se considera todo esto, no sé cómo se podrán revisar, en su integridad, los contratos celebrados. Procederá la revisión sólo en los casos en que no hubiese mediado ese acuerdo, y cuando las urbanizaciones no hubieran cumplido con la obligación de ejecutar las obras; pero no cuando las partes se hayan puesto de acuerdo y las urbanizaciones hubiesen cumplido con esa obligación. Todos sabemos que hay empresas urbanizadoras que han cumplido estrictamente con su obligación de hacer esas obras; y que hay otras que, si no las han realizado totalmente, las han hecho en parte, abarcando sectores más o menos grandes de las zonas urbanizadas.

Se ve, pues, que hay necesidad de contemplar una serie de modalidades que dan fisonomía propia a cada urbanización. En cada urbanización, hay, en consecuencia, centenares de contratos en condiciones distintas respecto de otras urbanizaciones. Y dentro de estas condiciones tan

diferentes cabe preguntar ¿cómo podrá llevarse a cabo la revalorización de los terrenos, si se tiene en cuenta que el transcurso del tiempo, — ya han corrido 10 años, — ha complicado el problema? Este lapso tan dilatado ha servido para enmarañar algunas cuestiones que antes eran consideradas como sencillas y claras; alejando, así, la posibilidad de entendimiento entre los vendedores y los compradores, en los que respecta al valor del terreno; porque la propiedad va adquiriendo más valor a medida que transcurren los años. Yo estoy seguro de que, en la actualidad, muchos de los compradores, si se les preguntara si se contentarían con abonar el precio que antes consideraban elevado, contestarían que sí, sin vacilación. Por eso no es posible tomar, como criterio de apreciación respecto del precio de los terrenos, el valor que ahora puede tener, sino el de la época en que se celebraron los contratos; pero, para poder apreciar el valor efectivo que tuvieron esos terrenos en aquellos tiempos lejanos de la República, carecemos de los elementos suficientes para ello.

Quiero dejar constancia, en nombre de la Comisión Principal de Legislación que, en este asunto de las urbanizaciones, si bien hemos procedido con sentido patriótico y humano, y con el deseo vivísimo de darle solución, no ha sido nuestro propósito resolverlo en una forma definitiva; pero sí juzgarlo con espíritu de justicia y de equidad; nosotros

no vamos a amparar a uno ni a otro; nos hemos colocado en un terreno de equilibrio para contemplar los derechos de uno y de otro, sin la intención de dañar al contrario. Si hay en esta solución algo que pudiera significar una defensa de los derechos, en este caso, sería la de los compradores. Por lo demás, la Comisión se complace en declarar que ninguna de las urbanizaciones vecinas a la capital de la República, está sujeta al control de realizar las obras de saneamiento, que constituyen un peligro grave para la salud y para la vida de los habitantes.

El señor TIZON Y BUENO.— Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor Tizón y Bueno.

El señor TIZON Y BUENO.— Señor Presidente: Este asunto de las urbanizaciones, tiene algo del licor añejo, que, con el tiempo, va tomando el sabor de la vasija que lo contiene. Sólo que, en este caso, es un sabor amargo de injusticia. Yo no vengo, señor Presidente, a defender a las empresas urbanizadoras; me repugna la idea de que, aquí, o fuera de aquí, se pueda creer que defiendo intereses particulares; defiendo lo que estimo que es justo, lo que considero que es conveniente; y, en este sentido, debo declarar que, una de las razones que me ha determinado a combatir el proyecto del señor Senador Arévalo, es contemplar esa situación de desigualdad, en virtud de la cual hay poseedores de lotes de terre-

nos en las urbanizaciones, que hace diez años usufructúan y obtienen renta de esos lotes sin pagar el precio pactado con las empresas que se los vendieron. Esto también afecta el interés de la ciudad; porque es indudable que, mientras subsista esta situación, será de todo punto imposible que se establezcan nuevas empresas de urbanización, porque tendrán suspendidas, no sobre la cabeza, sino sobre el bolsillo, la espada de Damocles de la Ley 7844. (Risas). En otra oportunidad, hice referencia a la evidente influencia que las empresas urbanizadoras habían tenido en el desarrollo de la ciudad; y por eso, también, yo creo que la falla fundamental del proyecto del señor Senador Arévalo, radica en no contemplar la situación de esas empresas, colocándolas en una posición de notoria desigualdad y de desequilibrio jurídico.

A propósito de las empresas, y antes de seguir adelante, me creo en el deber de rectificar una aseveración lanzada por el señor Senador por San Martín, en el sentido de que las empresas urbanizadoras no han dispuesto de capital. El dato es absolutamente equivocado. Me bastaría hacer referencia a algunas de esas empresas para establecer el error en que ha incurrido, a este respecto, el señor Senador Arévalo. El señor Miguel Echenique, compró los terrenos de Chacra Colorada en un millón de soles. La Urbanización "Orrantia", ha invertido, como es notorio, fuertes capitales en el desarrollo de esa urba-

nización. La Empresa Urbanizadora "San Isidro", igualmente, ha invertido sumas cuantiosas en el desarrollo y embellecimiento de ese barrio. La Negociación Risso, también, como todos lo saben, ha gastado sumas considerables en el negocio de urbanizar los fundos de Lince y Lobatón; y, así, podría ir citando a todas las empresas urbanizadoras. Y digo a todas, sin excepción, porque, como muy bien comprenderá la Cámara, en la transferencia de dominio de los lotes vendidos y su respectiva inscripción en el Registro de Propiedad, han debido intervenir las compañías urbanizadoras, de acuerdo con las disposiciones del Código de Comercio, que exigen, indispensablemente, para su constitución, para su existencia legal, el aporte de un capital efectivo. Además, si no ahora, en oportunidad anterior, esas empresas publicaron sus balances; y cualquier hombre de negocios sabe que, en los balances de una compañía comercial, debe figurar, inevitablemente, el capital efectivo con que ha sido constituida.

Como muy bien ha dicho el señor Senador Manchego Muñoz, antes del Reglamento de 1924, las empresas urbanizadoras se constituyeron y actuaron sin control oficial alguno; y, en la mayoría de las veces, sin sujeción a normas previas de carácter técnico; y, de allí, — como también lo ha señalado con mucho juicio el mencionado señor Senador, — es que ha habido empresa urbanizadora, estable-

cida en esa época, que vendía lotes de terreno a un sol el metro cuadrado. Expedido el Reglamento de 1924, que con mucho acierto estableció, perentoriamente, la obligación de las empresas en el sentido de que la venta de lotes debía ser precedida por la ejecución de las obras de saneamiento, es posible afirmar que, en la gran mayoría de los casos, las empresas se han sujetado a dicho Reglamento; aunque yo no dudo, más aún, estoy perfectamente de acuerdo con las indicaciones que, con respecto a la sanidad ha hecho, con el tino que le caracteriza, y de conformidad con las tendencias de su profesión y de su espíritu, el señor Senador Rubín, que muchas de las urbanizaciones no han dado cumplimiento a las prescripciones higiénicas, lo que se puede comprobar al recorrer las calles; así mismo, se pueden apreciar, por el simple sentido del olfato, las deficiencias que, en orden higiénico, presentan muchas zonas de la ciudad y sus alrededores, pudiendo decirse con razón, al visitar esas urbanizaciones, lo que el personaje de Shakespeare: "huele mal en Dinamarca". Pero, señor, tampoco puede negarse que muchas de las empresas urbanizadoras,—y, en este caso, siento rectificar la afirmación rotunda, pero equivocada del señor Senador Rubín, en el sentido de que todas las empresas no han cumplido con establecer los servicios de saneamiento; si han cumplido con la obligación de ejecutar esas obras, puedo citar gran núme-

ro de las urbanizaciones en que esos servicios están perfectamente instalados desde hace muchos años. Aún más; las urbanizaciones han cumplido la misión de embellecer y engrandecer el área urbana de Lima, y de proporcionar a los moradores de la capital vivienda sana y cómoda. Felizmente, estos hechos están a la vista de todos, y pueden apreciarse en los casos de las urbanizaciones de la Victoria, de Orrantía, de San Isidro, de Lobatón y de otras más. La Ley 7844 fué expedida, señor Presidente, no por exigencias de orden sanitario, sino de orden económico. Producida, por esa época, la crisis que todos recordamos, muchos de los compradores de lotes encontraron exagerados, para la situación del momento, los precios que se habían comprometido a pagar; y de ahí nació la idea de establecer, como obligatoria, la revisión de los contratos de urbanización; pero esa ley fué observada por el Poder Ejecutivo; y, del extenso documento en que constan las observaciones que el Gobierno formuló a la ley, sólo voy a leer un párrafo que considero de importancia en relación con el debate en que estamos empeñados actualmente. Dice así: (Leyó). “La ley que se dicte debe contemplar con equidad los casos muy diversos de las distintas urbanizaciones, los intereses que son conciliables de vendedores y compradores; y la trascendencia económica de su cumplimiento, sin desatender el control administrativo, en cuanto a los fines

de protección social; sin desoír el clamor de la mayoría de los compradores; y sin desconocer el beneficio público aportado por las empresas urbanizadoras, favoreciendo el extraordinario desarrollo urbano; comprometiendo fuertes capitales en sus negocios, que, por ser de largos plazos, quedaron sujetos a contingencias; y contribuyendo al gran interés social de estimular e incrementar la pequeña propiedad urbana; los conocidos efectos morales en la organización del hogar y en el espíritu del ahorro”.

Este párrafo condensa, señor Presidente, toda la argumentación que yo pudiera producir en este momento; porque traduce, perfectamente, cuál es mi modo de ver este problema. La Ley 7844, como tuve oportunidad de exponerlo extensamente, ante el Senado, en una de las sesiones anteriores, sufrió muchísimas ampliaciones y modificaciones hasta llegar a la situación actual. El 2 de Julio de 1936, el Congreso Constituyente expidió una ley, sobre la que está calcada, ad pedem litere, la iniciativa del señor Senador Arévalo. Esa ley mereció también ser vetada por el Gobierno. Yo he tratado de conseguir, tanto en la Cámara de Diputados, como en la Inspección de Urbanizaciones del Ministerio de Fomento, copia del oficio que debió contener las observaciones formuladas por el Gobierno sobre el particular, pero no la he podido conseguir; porque, en la Cámara, lo mismo que en el Ministerio, se me ha di-

cho que ese oficio se ha extraviado; siendo tanto más raro el caso si se tiene en cuenta que, en una y en otra de esas oficinas públicas, ha debido reservarse una copia. Lamento la desaparición de ese documento, porque presumo que, con más autoridad que la que yo tengo, habría contribuido a destruir los fundamentos en que se basa el proyecto actualmente en debate del señor Senador por San Martín. Y ya que es tan avanzada la hora, voy a referirme, ligeramente, al proyecto del señor Senador Arévalo.

Dice este proyecto que, en todas las urbanizaciones de Lima, Callao, Chosica y Balnearios, deberá practicarse una revalorización de los lotes vendidos. Estimo que la generalidad de esta disposición es absolutamente peligrosa; y ello es de una evidencia inmediata; porque, habiendo urbanizaciones, como ya he tenido oportunidad de expresar hace pocos momentos, completamente terminadas, respecto de cuyos lotes se han hecho traslaciones de dominio frecuentes, indudablemente que ofrece peligro el establecer esta generalización; mejor dicho: prolongar este problema a negocios que ya están completamente terminados.

El señor AREVALO. — (Interrumpiendo). Atendiendo a la observación del señor Senador Tizón y Bueno, yo no tendría inconveniente en retirar esa parte de mi proyecto, concretándolo sólo a las urbanizaciones de Lima, Callao y Balnearios constituidas después de 1915.

El señor TIZON Y BUENO. — (Continuando). Lo siento mucho; pero no quedo conforme. Yo creo que lo justo es que la ley comprenda sólo a las urbanizaciones en que se han presentado los conflictos que esta ley trata de solucionar.

El señor AREVALO. (Interrumpiendo). — No me he referido a urbanizaciones como la Victoria y la Colmena, que son de época pasada.

El señor TIZON Y BUENO. (Continuando). — Por lo demás yo no me opongo a la adición del proyecto del señor Senador Arévalo, porque barrunto que, con adición o sin ella, el proyecto va a ser rechazado por el Senado. (Risas).

En el artículo 2º, el señor Senador Arévalo establece, como base fundamental de su proyecto, — así lo ha dicho, — la revalorización de los lotes vendidos en las zonas urbanizadas. Ya el señor Senador Manchego Muñoz, se ha referido extensamente, y con acierto, a esta parte del proyecto del señor Senador por San Martín; pero, a la observación del señor Senador por Huancavelica, debo yo agregar una, que tengo la pretensión de creer que el Senado la considerará definitiva. Al concretarse a esta parte de su proyecto, el señor Senador Arévalo ha hecho un elogio caluroso y merecido del Cuerpo Técnico de Tasaciones, como la más alta institución en materia de ingeniería legal. El elogio es justo; la referencia es efectiva; pero yo, que he pre-

sidido durante 15 años el Cuerpo Técnico de Tasaciones, debo declarar, ante la Cámara, — y apelo a la opinión de los señores Senadores que son como yo ingenieros, — que esa revalorización es absolutamente imposible; no podría practicarse. Los ingenieros presentes se servirán manifestar si no es cierto lo que afirmo. Querer verificar la revalorización, en realidad, no conducirá sino a prolongar esta situación, que todos tenemos interés en que se solucione definitivamente. Yo me encontraría perplejo ante ese problema de la revalorización. Y debo advertir que hasta el término está mal empleado, porque, revalorizar, quiere decir volver a valorizar; y los lotes vendidos no fueron valorizados en el momento de venderse. El valor primitivo de esos lotes fué fijado por el precio de venta libremente pactado entre las partes. Tal vez lo que el señor Senador Arévalo quiere, y ello no se percibe claramente de la simple lectura del proyecto, es que, por revalorizar, debe entenderse fijar para los lotes el valor que tenían antes de ser urbanizados; pero eso sería sencillamente absurdo....

El señor AREVALO.— (Por lo bajo). Se puede averiguar el costo del terreno y agregarle la utilidad del vendedor, pero equitativamente.

El señor TIZON Y BUENO. (Continuando. — Ese es, precisamente, el precio de venta.

El señor AREVALO. (Interrumpiendo). — Pero que

ha sido fijado por una valorización convencional, que puede ser superior al precio en que podía venderse equitativamente.

El señor TIZON Y BUENO.— (Continuando). No ha habido valorización, sino precio de venta libremente pactado; y, entonces, una de dos: o la llamada impropriamente revalorización es innecesaria, puesto que, como acaba de manifestar el señor Senador Arévalo, se trata, simplemente del precio de venta, o esa revalorización tendría por objeto alterar el precio de venta, lo que no tiene sentido en lo absoluto.

Yo declaro, con toda sinceridad, que esa revalorización es, como acabo de manifestar, técnicamente imposible; y ya ha revelado, el señor Senador Manchego Muñoz, que a una de las reuniones de la Comisión, — y no sabía yo que eso hubiera ocurrido, — concurrió el Presidente del Cuerpo Técnico de Tasaciones, y expuso, más o menos, la misma opinión que yo acabo de expresar.

En cuanto a los demás artículos del proyecto del señor Senador Arévalo, a la verdad, no creo que valga la pena analizarlos dada la estrechez del tiempo; y sólo quiero referirme, a aquel artículo a que hizo también referencia el señor Senador Manchego Muñoz, y en virtud del cual el valor de las obras de saneamiento, ejecutadas por el Gobierno, debe entregarse a los compradores de terrenos; obsequio que yo no me explico a qué obedecería.

En lo que concierne al proyecto sustitutorio de la Comisión con relación a las empresas urbanizadoras, me hace recordar a aquel condenado a muerte a quien le dieron a escoger entre ser ahorcado o ser fusilado; porque aquello de establecer que las empresas urbanizadoras sufraguen, en su totalidad, los gastos que demandan las obras de saneamiento, me parece que no tiene justificación; porque, si no están obligadas, como muchas veces en el curso de su peroración lo ha dicho el señor Senador Manchego Muñoz, ¿a qué título, con qué derecho, por qué razón se les va a obligar a pagar esas obras? Si en virtud de los contratos, y de acuerdo con las leyes vigentes en la época en que se celebraron, las empresas estaban obligadas a pagar las obras de saneamiento, en buena hora. He manifestado, desde el principio, que yo no defiendo a las empresas urbanizadoras; y, por lo mismo, no puedo decir ahora que las empresas no paguen cuando están obligadas a pagar; pero, en el caso contrario, yo no encuentro justificación para esa exigencia.

El proyecto que yo presenté, ha merecido de la Comisión una referencia muy ligera. Ha pasado sobre mi proyecto como sobre ascuas. (Risas). Pero yo creo que, — modestia a un lado — ese proyecto ha debido ser objeto de un estudio detenido. Mi iniciativa tiende a dar, de acuerdo con mis convicciones, muy sinceras y muy profundas,

una solución de carácter esencialmente jurídico al problema.

La Comisión dice que yo he propuesto un Tribunal Arbitral. No es, precisamente, un Tribunal Arbitral el que he propuesto, sino un Tribunal Privativo, en el que he creído conveniente la participación de los directamente interesados en el problema, y de los indirectamente interesados, por sus vinculaciones con el Gobierno o con las instituciones oficiales.

Insisto en declarar que a este problema sólo se le puede dar una solución jurídica. Aquello, que con tanta frecuencia nos ha expresado el señor Senador Arévalo, de la necesidad de prestarle al problema una atención humana y social, es muy bonito, indudablemente; todos, unos con más sinceridad que otros, participamos de esta bella idea del señor Senador Arévalo; pero yo tengo la convicción de que esa solución, de carácter humano y social, se puede encontrar dentro de nuestra actual legislación. Dictar, como propone la Comisión, una ley definiendo derechos, me parece que es hacer salir al Cuerpo Legislativo del marco que le fija la Carta Fundamental. La Constitución establece la órbita dentro de la cual deben girar los tres Poderes del Estado, y la forma cómo deben dictarse las leyes relacionadas con los intereses privados. La definición de derechos corresponde, exclusivamente, al Poder Judicial. El Congreso, señor, que elige a los Vocales de

la Corte Suprema, no puede nombrar al portero de la misma Corte; el Congreso, que puede aprobar el Código Civil, está imposibilitado para resolver un juicio de desahucio.

Yo estimo que el proyecto sustitutorio de la Comisión Principal de Legislación, tiende a invadir las atribuciones del Poder Judicial; y es por eso que le propongo al Senado que apruebe mi proyecto.

El señor PASTOR.—Pido la palabra.

El señor PRESIDENTE. — ¿Va a ser muy extenso, señor Senador?

El señor PASTOR. — Será cosa de quince minutos.

El señor PRESIDENTE. — Siendo la hora avanzada, se levanta la sesión, citándose para mañana a las diez de la mañana. Queda con la palabra el señor Pastor.

Eran las 9 hs. y 35' p. m.

Por la Redacción.

Miguel A. Pasquale.