

## LEY N° 9807

Ejecución de obras de saneamiento por las compañías y empresas urbanizadoras de las provincias de Lima y Callao; y procedimiento a que se sujetarán las reclamaciones de los compradores de lotes de terrenos.

### EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

Por cuanto:

El Congreso ha dado la ley siguiente:

### EL CONGRESO DE LA REPUBLICA PERUANA

Ha dado la ley siguiente:

**Artículo 1°**—Las compañías, empresas y particulares, urbanizadores de las provincias de Lima y Callao, procederán a la ejecución de las obras de saneamiento de sus respectivas urbanizaciones, que debieron haber realizado cuando celebraron los contratos de compra-venta, o promesa de venta, de conformidad con las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes en la época de su celebración.

**Artículo 2°**—La Inspección Técnica de Urbanizaciones del Ministerio de Fomento y Obras Públicas, apenas se promulgue la presente ley:

a).—Procederá a constatar la existencia y estado de las obras de saneamiento que estaban obligadas a realizar las entidades urbanizadoras, de conformidad con las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes en la fecha en que vendieron o prometieron vender sus terrenos; y

b).—Efectuada la constatación, notificará en el plazo de treinta días a las entidades urbanizadoras para que realicen las obras de salubridad o concluyan las comenzadas.

**Artículo 3º**—Hecha la constatación y notificación a que se refiere el artículo anterior, las entidades urbanizadoras quedan obligadas, dentro del plazo de sesenta días, a la presentación de los presupuestos de las obras por ejecutar para su aprobación por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas.

**Artículo 4º**—Aprobados los presupuestos presentados por las entidades urbanizadoras, éstas procederán dentro del plazo máximo de treinta días a dar comienzo a la ejecución de las obras, las que quedarán terminadas en el plazo de un año.

**Artículo 5º**—Las obras de saneamiento a que se refiere el artículo anterior, sólo se considerarán hábiles para el servicio público cuando sean aprobadas por resolución ministerial, previo informe del Inspector Técnico de Urbanizaciones del Ministerio de Fomento y Obras Públicas.

**Artículo 6º**—En el caso de que las entidades urbanizadoras no den comienzo a las obras en el plazo señalado en el artículo 4º, el Gobierno impondrá una multa de un mil soles oro por cada mes de demora en la iniciación de las obras, salvo caso de fuerza mayor. Esta multa se hará efectiva por la Caja de Depósitos y Consignaciones, Departa-

mento de Recaudación, empleando la vía coactiva, destinándose el producto de ella a obras de saneamiento en las capitales de las Provincias de Lima y Callao.

**Artículo 7º**—Si las entidades urbanizadoras no hubieran terminado las obras iniciadas dentro del plazo de un año a que se refiere el artículo 4º, serán multadas con la suma de un mil soles oro por cada mes de atraso, salvo caso de fuerza mayor; haciéndose efectiva dicha multa en la forma establecida en el artículo anterior y para los mismos fines.

**Artículo 8º**—Si las entidades urbanizadoras no dieran cumplimiento a lo preceptuado en esta ley, dentro de los términos fijados en el artículo 4º y seis meses más, el Gobierno, sin perjuicio de las multas establecidas en los artículos pertinentes, realizará o terminará las obras a que están obligadas aquellas, cubriendo su costo con la cobranza que hará a nombre de las entidades urbanizadoras, de las cuotas que adeuden los compradores, necesarias para cubrir el íntegro del valor de las obras terminadas.

**Artículo 9º**—En los casos en que la ejecución de las obras de pavimentación, veredas, agua, desagüe y alumbrado público, corresponda o haya correspondido hacerla a los compradores de lotes, de conformidad con los respectivos contratos de compra-venta o promesa de venta, serán realizadas en su integridad por el Gobierno y su pago se hará efectivo por los compradores y poseedores de lotes en cada urbanización, por mensualidades y en forma proporcional, siempre que estos contratos hayan sido celebrados antes del 21 de junio de 1915.

**Artículo 10º**—El pago de la suma que, a la dación de esta ley, adeude cada comprador, deberá efectuarse en un número de mensualidades igual al que ha-

biera dejado de pagar. La exigibilidad del pago de mensualidades adeudadas, se hará a partir de la fecha en que el Ministerio de Fomento y Obras Públicas expida la resolución que declare terminadas las obras. Antes de esta fecha, no se podrá cobrar por ningún motivo las cuotas devengadas ni sus intereses.

**Artículo 11º**—La contratación existente entre las entidades urbanizadoras y los compradores de lotes de terrenos, que sea o haya sido materia de litigio, será de competencia de un Tribunal Arbitral de jure, el que estará formado por el Juez de Primera Instancia en lo Civil, menos antiguo de la capital, quien lo presidirá, un Delegado Letrado nombrado por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social y el Asesor Jurídico del Ministerio de Fomento y Obras Públicas.

**Artículo 12º**—El Tribunal Arbitral a que se refiere el artículo anterior, ajustará su procedimiento a las siguientes disposiciones:

- a) —El Tribunal funcionará con la concurrencia de todos sus miembros, pudiendo delegarse en uno o más de éstos, la práctica de determinadas diligencias.
- b) —En la substanciación del proceso el Tribunal se regirá por lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el juicio de menor cuantía.
- c) —El voto de la mayoría hará resolución sobre los puntos en que haya perfecto acuerdo.

Si no resulta mayoría sobre todos los puntos, se extenderá por separado el voto de cada miembro. Si solo hay sentencia sobre algunos puntos, a continuación de ella se pondrá el voto de cada árbitro sobre aquellos puntos en que no estén de acuerdo.

- d) —En caso de disconformidad en todo o en parte el Tribunal elevará de

oficio la causa a la Corte Superior para su resolución.

- e) —Procede el recurso de apelación contra las resoluciones del Tribunal Arbitral; y el de nulidad contra las que expida la Corte Superior, siempre que la cuantía del asunto lo permita.

**Artículo 13º**—Las Cortes y Jueces remitirán al Tribunal Arbitral, dentro del plazo de sesenta días, a partir de la promulgación de esta ley, los expedientes judiciales en trámite o pendientes de resolución que se refieran a la contratación entre las entidades urbanizadoras y los compradores.

**Artículo 14º**—El Tribunal Arbitral, a quien compete el conocimiento de los juicios entre las entidades urbanizadoras y los compradores de lotes, conocerá en todas las reclamaciones pendientes al momento de la promulgación de la presente ley. Asimismo, admitirá las demandas que traten de la existencia de dolo o lesión, del incumplimiento del pago de cuotas por parte de los compradores, de las transferencias de lotes de terrenos, de las modificaciones de precios y condiciones, de los arreglos directos, de la restitución por pago indebido y, en general de todos los conflictos que surjan entre los urbanizadores y los compradores.

**Artículo 15º**—Fíjase el plazo improrrogable de seis meses, a partir de la promulgación de esta ley, como término para que se ejerza por las entidades urbanizadoras o por los compradores de lotes, los derechos que esta ley otorga ante el Tribunal Arbitral que crea; entendiéndose, que el que no ejerza su derecho dentro del tiempo fijado, no podrá hacerlo valer ante dicho Tribunal.

**Artículo 16º**—Para la determinación del valor de un lote de terreno en los casos de revisión del precio de compra-venta y promesa de venta, el Tribunal

Arbitral tendrá en cuenta, para su fallo, el valor que tenían los lotes de terreno y obras de saneamiento en el momento en que se celebró el contrato. Para este caso el peritaje, deberá realizarlo el Cuerpo Técnico de Tasaciones.

**Artículo 17º**—En caso de que las entidades urbanizadoras se negaran a recibir el pago de las cuotas, el comprador podrá empozar en la Caja de Depósitos y Consignaciones, a la orden del urbanizador, el valor de ellas por intermedio del Tribunal.

**Artículo 18º**—Los terrenos adquiridos de conformidad con los procedimientos señalados para la compra-venta de lotes en las urbanizaciones a que se refiere la presente ley y las construcciones en ellos levantadas, son inembargables; siempre que la propiedad continúe en poder del comprador o sus herederos. Excepcionalmente solo los casos de pensiones alimenticias y los de deuda por valor del terreno o construcciones realizadas.

**Artículo 19º**—Declárase nulos, en los contratos de compra-venta y promesa de venta de lotes en las urbanizaciones, los pactos sobre intereses penales y capitalización de intereses, así como la apropiación por los vendedores de las cuotas abonadas y de las construcciones hechas por los compradores por efecto de mora o suspensión en el pago de las respectivas cuotas. Asimismo serán nulas las cláusulas que establezcan rescisiones extrajudiciales.

**Artículo 20º**—A partir de la promulgación de la presente ley, el Ministerio de Fomento y Obras Públicas no podrá conceder autorización para nuevas urbanizaciones, sin antes haber aprobado la tabla de precios que los urbanizadores deberán presentar junto con la solicitud a que se refiere el artículo 4º del Reglamento de Urbanizaciones de 20 de enero de 1941.

**Artículo 21º**—Dése fuerza de ley al Reglamento de Urbanizaciones de 20 de enero de 1941, a la resolución suprema de 22 de enero de 1926, a la resolución suprema de 11 de enero de 1929 y a la resolución suprema de 2 de febrero de 1931.

**Artículo 22º**—Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Comuníquese al Poder Ejecutivo, para su promulgación.

Casa del Congreso, en Lima, a los treinta días del mes de enero de mil novecientos cuarenta y tres.

**I. A. Brandaríz**, Presidente del Senado.

**Gerardo Balbuena**, Diputado Presidente.

**Alvaro de Bracamonte Orbegoso**, Senador Secretario.

**Manuel I. Cevallos Galvez**, Diputado Secretario.

Al señor Presidente Constitucional de la República.

Por tanto: mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de febrero de mil novecientos cuarenta y tres.

**Manuel PRADO.**

**C. Moreyra P. S.**