

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo de Guzmán  
09 de junio del 2006.

**DETEREL 0542/2006.**

A la : **Lic. Mayra Ruíz de Astwood,**  
Coordinadora de Comisiones Permanentes

Atención : Comisión Permanente de Finanzas y Contratos

Del : **Lic. Welnel Felix**  
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Opinión sobre el Contrato de Venta de Terreno entre el Estado  
Dominicano y el Sr. Adriano Sánchez.

Ref. : Oficio No. 001693 de fecha 26 de mayo del 2006.  
**(Exp. No. 01637-2006-PLO-SE)**

En atención a su comunicación de referencia, en la que nos solicita realizar el correspondiente estudio y remitir la opinión sobre el Contrato de Venta de Terreno, suscrito en fecha 18 de marzo del año dos mil cinco (2005), entre el Estado Dominicano y el señor Adriano Sánchez.

Luego de analizado dicho contrato de venta, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de un contrato de venta de terreno mediante el cual el ingenio vende, cede y transfiere con todas sus garantías una porción de terreno con una extensión superficial de Trescientos Noventa y Nueve Punto Cuarenta y Siete (399.47) metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela no. 21-C-2 (parte) D.C. no. 32 del Distrito Nacional Lugar: El Toro, Proyecto Orquidea II, Manzana No. 31, Solar No. 6, con los siguientes linderos: al norte calle; al este calle; al sur solares Nos.7 y 8 y al oeste solar no. 5.

2.- Dicho terreno se encuentra valorado en la suma de Sesenta y Nueve Mil Novecientos Siete Pesos Oro Dominicano con 25/100(RD\$ 69,907.25), a razón de Ciento Setenta y Cinco Pesos Oro Dominicano con 00/100(RD\$175) por metros cuadrados, dicho valor fue establecido tomando en consideración las tasaciones hechas por la Dirección General del Catastro Nacional, de fecha Veintitrés (23) de septiembre del 2002 y una firma de tasadores privados, mediante avalúo de fecha Veintitrés (23) de septiembre del 2002.

3. El pago se realizo de la siguiente manera: La suma de Veinticuatro Mil Cuatrocientos Sesenta y Ocho Pesos Oro Dominicano con 00/100 ( RD\$ 24, 468.00) como pago inicial al suscribirse el contrato y el restante la suma de Cuarenta y cinco Mil Cuatrocientos Treinta y Nueve Pesos Oro Dominicano con 25/100 ( RD\$ 45,439.25) en un plazo de tres( 03) años mediante Treinta y Seis (36) cuotas iguales y consecutivas.

Después de haber revisado dicho contrato de venta según los términos establecidos en el Código Civil, artículo 1108 que expresa de la siguiente manera:

***“Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención 1-Consentimiento de las partes que se obliga; 2- Su capacidad para contratar; 3- objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4- causa lícita en la obligación.”***

Comprobado la Capacidad para contratar del Director del Consejo Estatal Del Azúcar (CEA), facultad que le fue otorgada por el Presidente de la República mediante el Poder Especial No. 121-03 del 13 de febrero del año 2003.

Sin embargo, en el presente contrato de venta de terrenos hemos podido observar, que según consta en el numeral Segundo del Contrato la justificación del Derecho de Propiedad que tiene el Estado Dominicano, es en virtud del Certificado de Título No. 61-280, expedida el 06 de febrero del año 1961, a favor del Estado Dominicano por el Registrador de Título del Distrito Nacional, pero dicha Certificación no se encuentra en los anexos en la documentación del expediente.

En tal sentido debemos señalar que el expediente contentivo de la documentación relacionada a la misma, no se encuentra el Certificado de título que justifica el derecho de propiedad del Estado, requisitos necesarios para la validez jurídica de este contrato de venta, por lo que **RECOMENDAMOS** a la Comisión encargada de su estudio, que al abocarse a su conocimiento, tome en cuenta lo antes indicado.

Atentamente,

**Lic. Welnel Félix**  
Director Departamento Técnico  
De Revisión Legislativa.