

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo de Guzmán
12 de junio del 2006.

DETEREL 0618/2006.

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 señor Juan Francisco Báez.

Ref. : Oficio No. 001706 de fecha 31 de mayo del 2006.
(Exp. No. 01674-2006-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 27 de agosto del año dos mil tres (2003), entre el Estado Dominicano y el señor Juan Francisco Báez.

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 Doscientos Cincuenta (250) metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela no. 201-A (parte) D.C. no. 32 del Distrito Nacional Lugar: Los Frailes, proyecto Brisas de Las Américas, Manzana No. 32, Solar No.13, Bloque A con los siguientes linderos: al norte solar No. 11; al este solar No.7; al sur solar No. 9 y al oeste calle en Proyecto.

2.- Dicho terreno se encuentra valorado en la suma de Veinticinco Mil Pesos Oro Dominicano con 00/100(RD\$ 25,000.00), a razón de Cien Pesos Oro Dominicano con 00/100(RD\$ 100.00) por metros cuadrados, dicho valor fue establecido tomando en consideración las tasaciones hechas por la Dirección General del Catastro Nacional, de fecha Veintisiete (27) de junio del 2002 y una firma de tasadores privados, mediante avalúo de fecha Veintiún (21) de junio del 2002, sin embargo debemos señalar que el contrato establece que la tasación privada fue en el mes de julio, pero hemos podido comprobar según consta en la documentación anexa que se trata de un error de escritura.

3. El pago se realizo de la siguiente manera: La suma de Ocho Mil Setecientos Cincuenta Pesos Oro Dominicano con 00/100 (RD\$ 8, 750.00) como pago inicial al suscribirse el contrato y el restante la suma de Dieciséis Mil Doscientos Cincuenta Pesos Oro Dominicano con 00/100 (RD\$ 16, 250.00) 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.”

Hemos Observado que la Capacidad para contratar del Director del Consejo Estatal Del Azúcar (CEA), facultad que le fue otorgada según el contrato por el Presidente de la República mediante el Poder Especial No. 465-03 del 12 de agosto del año 2003, sin embargo en el poder anexo no consta dicho proyecto.

Así mismo, 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. 73-6499, expedida el 30 de octubre del año 1973, 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.

