

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.  
05 de diciembre del año 2005.

### **DETEREL 843/2005.**

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

Atención : Comisión Permanentes de Finanzas y Contratos

Del : **Wenel Felix**  
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Opinión sobre el Contrato de Venta de Terreno suscrito  
Entre el Estado Dominicano y el Sr. Francisco Antonio  
Molina Díaz.

Ref. : Oficio No.0011214, de fecha 01 de diciembre del año 2005.  
**(Expediente No. 08849-2005-SLO-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 Entre el Estado Dominicano y el Sr. Francisco Antonio Molina Díaz, Luego de analizado dicho contrato hemos determinado lo siguiente:

- 1) Se trata de un contrato mediante el cual el Estado Dominicano cede, traspasa al Sr. Francisco Antonio Molina Díaz, una porción de terreno con una extensión superficial de Ciento Setenta Mil Novecientos Diecinueve punto Once (170,919.11) Metros, dentro del ámbito de la Parcela Nos. 21, 25, 26 y 87 del Distrito Catastral Nos. 12 y 31, del Distrito Nacional, ubicada en la Cienaga.
- 2) Dentro de los cuales se encuentran (31,002.42) de la Parcela No. 26 parte del Distrito Catastral No. 12 con los siguientes linderos: al Norte, Resto Parcela No. 60; al Este, Resto Parcela No 26; al Sur Resto Parcela No.26; al Oeste Parcela No. 87 y una porción de terreno dentro de la parcela No. 87 con una extensión superficial de Setenta y Un Mil Cuatrocientos Treinta y Seis punto Cuarenta y Tres ( 71,436.43) metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela No. 87 parte del Distrito Catastral No. 31 con los siguientes linderos: al Norte, Resto Parcela No. 60; al Este, Resto Parcela No 26; al Sur Resto Parcela No.87; al Oeste Parcela No. 87.
- 3) El inmueble ha sido valorado en la suma Ocho Millones Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Novecientos Cincuenta y Cinco punto Cincuenta Pesos Dominicano con 100/00 ( RD\$ 8,545,955.50) en razón de Cincuenta Pesos Dominicanos Con 00/100 ( RD\$ 50.00) por metros Cuadrados.

Después de haber revisado dicho contrato 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.”*

Sin embargo en el presente contrato de venta de terrenos hemos podido observar lo siguiente:

**Primero:** Debemos destacar, que según consta en el preámbulo de Contrato la justificación del Derecho de Propiedad que tiene el Estado Dominicano, es en virtud de los Certificados de Títulos Nos. 59-1492, 57-536, 63-1071 y 63-1027, expedida a favor del Estado Dominicano por el Registrador de Título del Distrito Nacional, pero dichos Certificados no se encuentran anexos en la documentación del expediente,

**Segundo:** Cabe señalar que el decreto de fecha 06 del mes de Septiembre del año 2001 mediante el cual autorizó al Director del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) a suscribir un contrato de venta de terreno con el Sr. Francisco Antonio Molina Díaz, dicho decreto se encuentra anexo en la documentación del expediente, pero el mismo no se encuentra completo, ya que la parte que se refiere a la naturaleza del poder así como el número del mismo, no esta contenida en los anexos del contrato.

**Tercero.-** No hace mención de las tasaciones realizadas por la Unidad de Avalúo, en función del decreto No. 329-98, de fecha 25 del mes de agosto del año 1998, el cual establece que para fijar los precios por metro cuadrado del terreno objeto de este contrato deben hacerse estos estudios.

En tal sentido debemos señalar que el expediente contentivo de la documentación relacionada a la misma, no se encuentra la certificación de dicha tasación, los Certificados de títulos que justifican 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,

**Wenel Felix**

**Director Departamento Técnico  
de Revisión Legislativa.**