

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo de Guzmán  
22 de mayo del 2006.

**DETEREL 0402/2006.**

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. Pedro María Gross Feliz.

Ref. : Oficio No. 001611 de fecha 21 de abril del 2006.  
**(Exp. No. 01537-2006-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 10 de mayo del año dos mil cinco (2005), entre el Estado Dominicano y el señor Pedro María Gross Feliz.

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

1.- Se trata de una 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 (250) metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela no. 204 (parte) D.C. no. 6 (Bloque C); sección Los Frailes, lugar Brisas de las Américas Manzana No. 22.

2.- Dicho terreno se encuentra valorado en la suma de Veinticinco Mil Pesos Oro Dominicano con 00/100( RD\$ 25,000), a razón de Cien Pesos Oro Dominicano con 00/100(RD\$ 100) por metros cuadrados, dicho valor fue establecido tomando en consideración las tasaciones hechas por la Dirección General del Catastro Nacional, de fecha diecinueve (19) de julio de 2001 y una firma de tasadores privados, mediante avalúo de fecha diecisiete (17) de julio de 2001, aplicando a dicho valor un seis punto cincuenta(6.50%) de descuento, de acuerdo a la Resolución No.8, que otorgó facultad legal al Director de Inmobiliaria a realizar un descuento por saldar el valor total del terreno de un cinco a un diez por ciento (5% a un 10%), mediante acta

No. 2 en fecha 26 de Octubre del 2000, lo que hace un ,valor de Veintitrés Mil Trescientos Setenta y Cinco Pesos Oro Dominicanos Con 00/100 (Rd\$23,375.00).

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. 761-01 del 25 de diciembre del año 2001.

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. 21-451, expedida el 23 de febrero del año 1949, 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.