

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
9 de junio del año 2006

DETEREL 0523/2006.

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 a nombre
Del señor **RAFAEL HERMINIO RONDÓN PEÑA.**

Ref. : Expediente No. 01702 Ofic.001693 d/f 26/05/06

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 6 de junio del 2005,** entre el **Estado Dominicano** y el señor **RAFAEL HERMINIO RONDÓN PEÑA** luego de analizado dicho contrato de venta, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: **Una porción de terreno con una extensión superficial de 250 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 166, (Pte.), D.C. 32, del Distrito Nacional, Sección El Toro, Lugar Proyecto de Lotificación de Solares 166, Manzana No.19, Solar No.5, Bloque "C".**

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de **TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS CON 00100 (RD\$37,500.00), o sea a razón de CIENTO CINCUENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$150.00), el cual será pagado por Al COMPRADOR de la siguiente manera: La suma de TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$32,625.00), como pago inicial al momento de suscribirse el contrato de venta, valor que declara EL INGENIO haber recibido en dinero en efectivo mediante comprobantes de Caja y Banco Nos. 2003-60043, 2004-30664, 2004-30665, 2004-34752, 2004-49051 y 2003-04910, de fechas 21/10/2003,**

31/05/2004, 31/05/2004, 22/06/2004, 8/10/2004 y 04/02/2003, razón por la cual este acto sirve a AL COMPRADOR como recibo de descargo y finiquito legal por dicha suma y; el resto CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$4,875.00), en un plazo de UN (01) año, mediante DOCE (12) iguales y consecutivas, más los intereses legales correspondientes, a razón de QUINIENTOS SEIS PESOS ORO DOMINICANOS CON 91/100 (RD\$506.91), a partir de la fecha del presente contrato.

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 comprobado la capacidad para contratar del Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar, facultad que le fue otorgada por el Presidente de la República en el Decreto No121-03, de fecha 13 del mes de febrero del año 2003.

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

Primero: El presente contrato de venta hace mención del Certificado de Título No. 49535, de fecha 5 de febrero del 1957, expedido por el Registrador de Títulos del Departamento del Distrito Nacional, a favor del Estado Dominicano, que justifica su derecho de propiedad sobre la cosa objeto de esta venta.

Segundo: Este contrato de venta hace mención de las tasaciones hechas por la Dirección General de Catastro Nacional en fecha 17 de septiembre del 2002 y una firma de tasadores privados, mediante avalúo de fecha 16 de septiembre del 2002, que fueron tomadas como base para fijar el precio de venta del inmueble objeto de esta venta.

En tal sentido debemos señalar que en el expediente contentivo de la documentación relacionada a la misma, no se encuentra el certificado de título, requisito necesario para la validez jurídica de este contrato de venta, por lo que **RECOMENDAMOS** a la Comisión encargada su estudio, que al abocarse a su estudio, tome en cuenta lo antes indicado

Atentamente,

Lic. Welnel Félix F.
Director Departamento Técnico
de Revisión Legislativa.