

**DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA**

**DETEREL 366/2008.**

A la : **Comisión Permanente Contratos.**

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

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

Asunto : Opinión sobre el contrato de compra-venta de terrenos  
Suscrito entre el Estado dominicano y el señor **Antonio del Carmen de la Cruz.**

Ref. : Expediente No.04904-2008-SLO-SE. Of. Numero 10073 de fecha  
30 de julio del año 2008.

En atención a su comunicación de referencia, en la que nos solicita realizar el correspondiente estudio y remitir una opinión sobre el contrato de compra venta de terrenos, suscrito en fecha 29 de diciembre del año 2006; entre el Estado dominicano, debidamente representado por el Director del Consejo Estatal del Azúcar (C.E.A.), quien a su vez representa al Ingenio Ozama y la señora **Carmen Elena Segura.**

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

**PRIMERO:** Se trata de la venta del siguiente inmueble: Una porción de terreno con una extensión superficial de cincuenta punto cero cero (50.0), equivalente a treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y tres punto cinco (31,443.5), metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela numero 44 (parte), D.C. Numero 25, del Distrito Nacional, Lugar Reventón.

**SEGUNDO:** Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de trescientos mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$300,000.00), o sea, a razón de seis mil pesos oro dominicanos (RD\$6,000.00), por tarea nacional, aplicado a dicho valor un siete punto cero ocho por ciento (7.08%), de descuento lo que hace un valor de doscientos setenta y ocho mil setecientos

cincuenta pesos oro dominicanos (RD\$278,750.00), suma esta que fue pagada por el comprador , según consta en los recibos de Caja y Banco números 2004-21671 y 2004-32013, de fechas 16-4-2004 y 07-6-2004, cuatrocientos Treinta y Siete Mil Quinientos (RD\$437,500.00), o sea, razón de ciento setenta y cinco pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$175.00), por metros cuadrados el cual será pagado por la compradora de la siguiente manera:

- a) La suma de ciento cincuenta y tres mil ciento veinticinco pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$153,125.00), como pago inicial al suscribirse el presente contrato, valor que declara el Ingenio, haber recibido de dinero en efectivo, mediante comprobante de Caja y Banco numero 2007-18421 de fecha 24-7-2007, razón por la cual este acto sirve a la compradora , como recibo de descargo y finiquito legal por dicha suma; y
- b) El resto, o sea la suma de doscientos ochenta y cuatro mil trescientos setenta y cinco pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$284,375.00), en el plazo de tres (3) años, mediante treinta y seis (36) cuotas iguales y consecutivas , mas los intereses legales correspondientes a razón de nueve mil ochocientos veintitrés pesos oro dominicanos con 13/100 (RD\$9,823.13), 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- El consentimiento de las partes que se obliga; 2- Su capacidad para contratar; 3-Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4-Una causa lícita en la obligación.”***

Hemos comprobado la capacidad para contratar del Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), facultad que le fue otorgada por el Poder Ejecutivo mediante el poder numero 491-04 de fecha 30 de julio del año 2004; también hemos analizado la copia de la certificación de avalúo anexa al presente, así como la tasaciones realizadas por la Dirección General de Catastro Nacional y una firma de tasadores privado documentos que permitieron establecer el precio de la presente venta de inmueble; en lo referente a la justificación de la propiedad del vendedor , en este caso el Ingenio Ozama; se ha podido establecer que es el legítimo propietario del terreno vendido, aún no contiene el expediente copias del Certificado de Título, se aprecia que en lo referente al pago realizado por el comprador solo existe la fecha en que dichos pagos fueron realizados, manifestando el Ingenio en su condición de vendedor haberlos recibido. Después de haber analizado el presente contrato entendemos que procede jurídicamente la transacción.

Por lo que **RECOMENDAMOS** a la comisión encargada que al abocarse a su estudio, rinda un informe favorable del mismo.

Atentamente,

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