

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo de Guzmán  
09 de junio del 2006.

**DETEREL 0545/2006.**

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 Luis Alberto Volquez Santana.

Ref. : Oficio No. 001693 de fecha 26 de mayo del 2006.  
**(Exp. No. 01640-2006-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 18 de marzo del año dos mil cinco (2005), entre el Estado Dominicano y el señor Luis Alberto Volquez Santana.

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. 186 (parte) D.C. no. 32 del Distrito Nacional Lugar: Los Frailes, proyecto Miguelina, Manzana No. 181, Solar No.16, con los siguientes linderos: al norte solar No. 1; al este solar No.15; al sur calle y al oeste calle.

2.- Dicho terreno se encuentra valorado en la suma de Treinta y Siete Mil Quinientos Pesos Oro Dominicano con 00/100( RD\$ 37,500.00), a razón de Ciento Cincuenta Pesos Oro Dominicano con 00/100(RD\$ 150.00) por metros cuadrados, dicho valor fue establecido tomando en consideración las tasaciones hechas por la Dirección General del Catastro Nacional, de fecha Seis (06) de Febrero del 2003 y una firma de tasadores privados, mediante avalúo de fecha Diez (10) de febrero del 2003.

3. El pago se realizo de la siguiente manera: La suma de Veintitrés Mil Ciento Veinticinco Pesos Oro Dominicano con 00/100 ( RD\$ 23, 125.00) como pago inicial al suscribirse el contrato y el restante la suma de Catorce Mil Trescientos Setenta y Cinco Pesos Oro Dominicano con 00/100 ( RD\$ 14, 375.00) 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.”*

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. 465-03 del 12 de agosto del año 2003.

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. 49536, expedida el 15 de febrero del año 1957, 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.