

**DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA**

Santo Domingo D.N.

**DETEREL 359/2008.**

A la : **Comisión Permanente de Finanzas y 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 representado por el **Consejo Estatal del Azúcar (C.E.A)** quien a su vez representa al Ingenio **Rio Haina** y el señor **Julio Cesar Lopez Fajardo** quien es representado por el Señor **José D. Mármol.**

Ref. : Expediente No.048872008-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 la opinión sobre el contrato de compra venta de terrenos, suscrito en fecha 23 de julio del año 2007; entre el Estado dominicano representado por el Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azucar, (C.E.A.), quien a su vez representa el Ingenio **Rio Haina** y el señor **Julio Cesar Lopez Fajardo**, representado por el señor **José D. Mármol.** 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 catorce punto setenta y cinco (14.75) Tareas Nacionales, equivalente a nueve mil doscientos setenta y cinco punto setenta y cuatro (9,275.74) metros cuadrados ubicados dentro del ámbito de la parcela numero 61(parte) D.C. numero 31, del Distrito Nacional, Lugar Batey Lechería.

**SEGUNDO:** Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de doscientos setenta y ocho mil doscientos setenta y dos con 20/100 (RD\$278,272.20), o sea, a razón de treinta pesos oro

dominicano con 00/100 (RD\$30,00), el metro cuadrado, suma esta que fue pagada por el comprador, según consta en los recibos de Caja y Banco numero 200102748 y 2003-54044 de fechas 7-3-2001 y 18-9-2003, saldando la totalidad de la deuda, aplicado a dicho valor cinco punto setenta y siete (5.77%) por ciento de descuento, lo que hace un valor total pagado de doscientos sesenta y dos mil doscientos trece pesos con 82/100 (RD\$262,213.82), valor que declara haber recibido el Ingenio, a su entera satisfacción , razón por la cual este acto sirve al comprador como recibo de descargo y finiquito legal por dicha suma;

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 57-96 de fecha 14 del mes de diciembre del año 1996, también hemos analizado la copia de la certificación de avalúo de fecha 28 de febrero del año 2000, realizada por 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 Rio Haina , 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.