

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
15 de Diciembre 2006.

DETEREL 1014/2006.

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 inmueble (terreno)
suscrito entre el Estado dominicano y el señor ***José Miguel Fermín.***

Ref. : Expediente No.00772-2006-SLO-SE. Ofic.9985d/f 19-10-2006.

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 inmueble (terreno), suscrito en fecha 12 del mes de enero del año 2004, suscrito entre el Estado dominicano debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y el Señor ***José Miguel Fermín.***

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 trescientos cuarenta y dos metros cuadrados (342Mt²), dentro del ámbito de la parcela No.1-B-2, del Distrito catastral No.13, de la Provincia Montecristi, R.D., y sus mejoras adyacentes, con un área de noventa y ocho metros cuadrados (98Mt²) de construcción ubicada en el Sector Manzanillo, Provincia de Montecristi., R.D.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de noventa y un mil setecientos cincuenta pesos con 00/100 (RD\$91,750.00), a razón de ciento veinticinco pesos con 00/100(RD\$125.00), el metro cuadrado del terreno y a la suma de quinientos pesos con 00/1000 (RD\$500.00), el metro cuadrado de construcción de la mejora menos un cinco por ciento (5%) de descuento por concepto de pago total o sea que el comprador ha pagado a el vendedor la suma de ochenta y siete mil ciento sesenta y dos pesos con 50/100 (RD\$87,162.50), mediante cheque numero 88 de fecha 17 del mes de noviembre del año 2003, expedido por el Banco de Reservas, según recibo de ingresos numero 25116, expedido por la administración general de bienes nacionales, por la cual el presente contrato sirve de constancia de pago y recibo de descargo.

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 la parte que se obliga; 2- Su capacidad para contratar; 3- objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4- causa lícita en la obligación.”

Comprobada la capacidad para contratar del Director General de Bienes Nacionales, facultad que le fue otorgada por el presidente de la Republica mediante poder especial número 294 de fecha 5 de mayo del año 2004.

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

Se hace mención de las tasacion realizada por el Departamento de Avalúo de fecha 6 del mes de enero del año 2004, en función del Decreto no.329 de fecha 25 del mes de agosto del año 1998, pero no existe en el expediente objeto del presente estudio la certificación del departamento de avalúo que permita establecer con exactitud el precio del metro del inmueble, siendo este un requisito indispensable para la validez jurídica de este contrato, por lo que **RECOMENDAMOS** a la comisión encargada que al abocarse a su estudio tome consideración el aspecto antes mencionado.

Atentamente,

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