

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
15 de Diciembre 2006.

DETEREL 1007/2006.

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 **Manuel Rosario Cabrera.**

Ref. : Expediente No.00769-2006-SLO-SE. Ofic.9985 d/f 9-10-2006.

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 25 del mes de enero del año 2005, entre el Estado dominicano debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y el señor Manuel Rosario Cabrera.

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 cuatrocientos cincuenta y tres setenta y cinco metros cuadrados (453.75), y una mejora de ciento diecisiete punto veintisiete metros cuadrados (117.27mt²), de construcción dentro el ámbito de la parcela No.138-H, (parte), del Distrito Catastral No.16/6, de la provincia de San Pedro de Macorís.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de trescientos veintidós mil novecientos noventa pesos con 50/100 (RD\$322,990.50), a razón de trescientos

cincuenta (RD\$350.00) el metro cuadrado y la suma de mil cuatrocientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,400.00), el metro cuadrado de la mejora , menos el 5% de descuento por concepto del pago total del terreno y la mejora , o sea que el comprador ha pagado al vendedor la suma de trescientos seis mil ochocientos cuarenta pesos con 98/100 (RD\$306,840.98), pagados mediante cheque numero 025614 de fecha 15 de diciembre del año 2004, del Banco del Progreso según recibo de ingreso numero 26788 de fecha 16 de diciembre del año 2004, expedido por la administración General de Bienes Nacionales, por lo que 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-El Consentimiento de las parte 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 General de Bienes Nacionales, facultad que le fue otorgada por el presidente de la Republica mediante poder especial numero 277 de fecha 30 de diciembre del año 2005.

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

Se hace mención de las tasaciones realizadas por el departamento de avalúo según tasación de fecha 26 de noviembre 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 en consideración los aspectos antes mencionados.

Atentamente,

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

