

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
13 de diciembre del año 2005

DETEREL 675/2005.

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 a nombre
Del señor **ANTONIO MANUEL CAPELLÁN REYES.**

Ref. : Expediente No. 00758 Ofic.001085 d/f 3/11/05

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, suscrito en fecha 5 de mayo del 2004,** entre el **Estado Dominicano** y el señor **ANTONIO MANUEL CAPELLÁN REYES** luego de analizado dicho contrato de venta, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: **La Casa No. 63, Proyecto Habitacional “Los Maestros” Provincia Moca.**

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de **SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS DOMINICANOS CON 72/100 (RD\$74,462.72)**, cuyo valor actualizado asciende a la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 98/100 (RD\$148,850.98)** cuyo valor quedó exonerado en virtud del artículo 4 del Decreto No. 452-02 d/f 20/6/02, por lo que por medio del presente documento **EL VENDEDOR** otorga formal recibo de descargo y finiquito legal a favor de **EL COMPRADOR.**

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.”

Hemos comprobado la capacidad para contratar del Administrador General de Bienes Nacionales, facultad que le fue otorgada por el Presidente de la República en el Decreto No. 209-98 de fecha 27 del mes de octubre del año 1998.

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

Primero: El presente contrato de venta no se hace mención del Certificado de Título expedido por el registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha a favor del Estado Dominicano, que justifica su derecho de propiedad sobre la casa objeto de esta venta.

Segundo: En el presente contrato de venta no se hace mención de las tasaciones hechas por la Unidad de Avalúo para fijar el precio de venta de la casa, sino que en el Artículo Segundo se establece el monto en que fue fijado dicho precio de venta sin hacer mención de que fue tomado como base para fijación de dicho precio.

En tal sentido debemos señalar que en el expediente contentivo de la documentación relacionada a la misma, no se encuentra la certificación de dicha tasación ni el certificado de título, requisitos necesarios para la validez jurídica de este contrato de venta, por lo que **RECOMENDAMOS** a la Comisión encargada su estudio, que al abocarse a su estudio, tome en cuenta lo antes indicado

Atentamente,

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