

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
12 de julio del año 2006

DETEREL 0751/2006.

A la : **Lic. Mayra Ruíz de Astwood,**
Coordinadora de Comisiones Permanentes

Atención : Comisión Permanente de Finanzas y Contratos

Del : **Lic. Welnel Félix**
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Opinión sobre el Contrato de Venta de Inmueble a nombre
De la señora **ALFIDA NEMENCIA MERCEDES.**

Ref. : Expediente No. 01923 Ofic.001797 d/f 3/07/06

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 28 de noviembre del 1990,** entre el **Estado Dominicano** y la señora **ALFIDA NEMENCIA MERCEDES,** luego de analizado dicho contrato de venta, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: **Un apartamento No. 302, Edificio No. 44, Tipo B, del Proyecto Habitacional Los Farallones.**

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de **CUARENTA Y OCHO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$48,000.00),** cuyo valor actualizado a la fecha asciende a la suma de **CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 80/100 (RD\$130,540.00),** estableciéndose que la diferencia pendiente de pago a la fecha quedó exonerada en virtud del artículo 4 del Decreto No.452-02, de fecha 20 de junio del año 2002, por lo que por medio del presente contrato **LA PRIMERA PARTE,** otorga formal recibo de descargo y finiquito legal a favor de **LA SEGUNDA.**

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 mediante el Poder de fecha 17 de julio del año 1989.

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

Primero: El presente contrato de venta no hace mención del Certificado de Título, que justifica el derecho de propiedad del Estado sobre la cosa objeto de esta venta.

Segundo: Este contrato no hace referencia de las tasaciones que fueron tomadas como base para la fijación del precio de venta del inmueble objeto de esta venta.

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

Atentamente,

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