

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N..

### **DETEREL 64-2007.**

A la : Comisión Permanente de Finanzas y Contratos.

Vía : **Lic. Mayra Ruiz de Astwood,**  
Coordinadora de Comisiones Permanentes.

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

Asunto : Opinión sobre el contrato de venta de inmueble (Apartamento)  
Suscrito entre el Estado dominicano y los señores Aída M.  
Pimentel Sánchez y Ricardo Antonio Rojas.

Ref. : Expediente No.00847-2006-SLO-SE. Ofic.9985d/f 19-10-2006.  
Procedente del Poder Ejecutivo.

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 (apartamento), suscrito en fecha 18 del mes de Julio del año 2001, entre el Estado dominicano, debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y los señores Aída M. Pimentel Sánchez y Ricardo Antonio Rojas.

Luego de analizado, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: El apartamento marcado con el numero 3-A, del edificio No.6-B, tipo ML, construido de block y concreto, ubicado en el proyecto habitacional Villa Juana – Villa Consuelo, de esta ciudad.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de ochenta y siete mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos oro con 92/100 (87,485.92), mas el ocho por ciento (8%) de interés que el comprador pagara a el vendedor en la siguiente forma: inicial de tres mil pesos con 00/100 (RD\$3,000.), según recibo de pago numero 18059 de fecha 15 del mes de julio del año 1997 y el resto para ser pagado a veinte años, en 240 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de setecientos siete pesos con 15/100 (707.15) cada una.

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 la 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 172 de fecha 29 del mes de mayo del año Dos Mil (2000.)

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

En el acto de venta no se establece la tasación realizada por el Departamento de Avalúo que fija el precio del inmueble, por lo que se desconoce que mecanismo se utilizó para fijar dicho precio, siendo este un requisito necesario para la validez jurídica del presente contrato.

Por lo que **RECOMENDAMOS**, a la comisión encargada que al abocarse a su estudio tome en consideración lo antes indicado.

Atentamente,

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