

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 el Señor Urbano Ángel
Tapia Sánchez.

Ref. : Expediente No.00845-2006-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 local comercial), suscrito en fecha 20 del mes de mayo del año 1996, entre el Estado dominicano, debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y el Señor Urbano Ángel Tapia Sánchez.

Luego de analizado, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: El apartamento local comercial no-3-B, del Edificio numero 30 obra 109, MP3, 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 cincuenta y tres mil novecientos setenta y dos pesos con 60/00 (53,972.60), que el comprador pagará a el vendedor en la siguiente forma. La suma de diez mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$10,000.00), como pago inicial y el resto o sea la cantidad de cuarenta y tres mil novecientos setenta y dos pesos dominicanos con 60/100 (RD\$43,972.60), para ser pagados en mensualidades iguales y consecutivas de cuatrocientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$400.00), cada una, dicho inicial fue pagado mediante recibo numero 10978 de fecha 13 del mes de septiembre del año 1994, expedido por esta Administración General de Bienes Nacionales.

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 6951de fecha 14 del mes de noviembre del año 1995.

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.