

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N..

DETEREL 63/2007.

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)
sucrito entre el Estado dominicano y el señor Cesar Augusto Pérez
Genao.

Ref. : Expediente No.00848-006-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 19 del mes de mayo del año 2004, entre el Estado dominicano, debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y el Señor Cesar Augusto Pérez Genao.

Luego de analizado, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: El apartamento marcado con el número 403, Edificio 48, del proyecto habitacional prolongación avenida México.

2.- El precio de la presente venta ha sido fijado en la suma de ciento cuatro mil ciento treinta y dos pesos con 00/100 (RD\$104,132.00), conforme al poder de fecha 15 (quince) del mes de agosto del año 1996, el cual fue pagado de la siguiente manera: Un inicial cuatro mil pesos oro dominicanos (RD\$4,000.00), conforme con recibo numero 167642, de fecha 15 del mes de mayo del año 1989, mas la suma de veinticuatro mil novecientos pesos (RD\$24,900.00), acreditado como abono, conforme al estado de cuenta emitido por la división de cobros de esta Institución y saldado en su totalidad con la aplicación de un bono de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00), conforme lo establece el artículo 3, del Decreto 452-02 de fecha 20 del mes de junio del

año dos mil dos (2002), por lo que por medio del presente documento el Estado dominicano 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.-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 662 de fecha 26 del mes de noviembre del año 2003.

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.