

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
25 de Noviembre del año 2005.

DETEREL 710/2005.

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 (Terreno)
Suscrito entre el Estado Dominicano y el Señor **Marino de Jesús Lendor Ciprian.**

Ref. : Expediente No. 00865-2005-SLO-SE. Ofic.00101154 d/f 17 /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 (Terreno) , suscrito en fecha 19 de Julio del año 1985, entre el Estado Dominicano debidamente representado por el Titular de la Administración General de Bienes Nacionales y el Señor **Marino de Jesús Lendor Ciprian. .**

Luego de analizado dicho contrato de venta, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: Una Porción de Terreno con un área de 996.92 , metros cuadrados dentro de la parcela No.110 –Ref.-780-Parte del Distrito Catastral numero 4, del Distrito Nacional, (Solar No.12 , de la manzana DL, ubicado en la calle Proyecto , Sector los Rios, Distrito Nacional.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de Veintinueve Mil Novecientos Ochenta y Cinco Pesos Oro Dominicanos con 60/100 (29, 985.60) , a razón Treinta Pesos (RD\$30.00) el metro cuadrado , pagadero de la siguiente forma la suma Siete Mil Cuatrocientos Setenta y Tres Pesos con 90/100 (RD\$7,473.90), como inicial

equivalente al 25 % del valor total según consta en el recibo Número673269 de fecha 17 del mes d Julio del año 1985, expedidos por el Colector de Rentas Internas de esta ciudad, por lo que el Estado Dominicano, otorga a favor del Señor **MARINO DE JESUS LENDOR CIPRIAN** , formal recibo de descargo y carta de pago en forma legal por esta suma de dinero, y el resto o sea la cantidad de Veintidós Mil Cuatrocientos Veintiun Peso con 70/100 (RD\$22,421.70), en 71 mensualidades consecutivas de Trescientos Once Pesos con 41/100 (RD\$311.41) , cada una y una ultima mensualidad de Trescientos Once Pesos con 59/100 (RD\$311.59) .

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.”

En el presente contrato se establece la facultada para contratar del Administrador General de Bienes nacionales mediante las disposiciones contenida en el *poder de fecha 22 de abril del año 1985*, otorgado por el Poder Ejecutivo, sin embargo no consta el documento físico en el expediente que otorga el poder,

Así mismo en el presente contrato de venta hemos podido observar lo siguiente:

Primero: Se hace mención del Certificado de Título expedido por el registrador de Títulos del Distrito Nacional a favor del Estado Dominicano, que justifica su derecho de propiedad sobre *el terreno objeto de la presente venta , marcado con el numero 65-1593*, expedido a su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional

Segundo: En el mismo contrato de venta no hace mención a de las tasaciones hechas por la Unidad de Avalúo para fijar el precio de venta del terreno , pero esta anexo al expediente la Tasación realizada por la comisión especial de Avalúo , creada mediante decreto No.427 de fecha 23 del mes de Noviembre del año 1978 en la cual la Directora de Catastro del entonces certifica que la misma es correcta y acorde con lo que establece la Ley No.317 de fecha 19 de junio del año 1968, Sobre Catastro Nacional. , lo que *hace suponer de manera tacita* que fue tomada en cuenta para fijar el precio del inmueble.

En tal sentido debemos señalar que en el expediente contentivo de la documentación relacionada a la misma, no se encuentra anexo copia mediante el Poder que otorga facultad al Administrador de Bienes Nacionales a realizar la venta aunque se menciona en el contrato , 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.