

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N..

DETEREL 67-2007.

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 señora ***Yolanda Altagracia
Ochoa Guzmán.***

Ref. : Expediente No.00843-2006-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 27 del mes de enero del año 2004, entre el Estado dominicano, debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y la Señora Yolanda Altagracia Ochoa Guzmán.

Luego de analizado, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: El apartamento numero 402, edificio numero 81, tipo A-2, correspondiente al proyecto habitacional avenida México de esta ciudad.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma ciento treinta y cinco mil cuarenta y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD\$135,044.00), conforme con el poder de fecha 16 (dieciséis) del mes de abril del año 1990, mas la suma ciento setenta y seis pesos dominicanos con 00/100 (RD\$176.00), de mora, el cual fue pagado de la siguiente manera : Un inicial de cinco mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$5,000.00), conforme con el recibo numero 213, de fecha 8 del mes de agosto del año 1988, la suma de veinticuatro mil ciento sesenta pesos con 00/100 (RD\$24,160.00),

acreditados como abono, conforme al estado de cuenta emitido por la División de cobros de esta Institución, la aplicación de un bono de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.), conforme a lo establecido en el artículo 3, del Decreto N.452-02, de fecha 20 de junio del año 2002 y saldada en su totalidad con la suma de seis mil sesenta pesos con 00/100 (RD\$6,060.00), conforme con el recibo numero 62580, de fecha 23 del mes de diciembre del año 2003, por lo que por medio del presente documento el vendedor otorga formal recibo de descargo y finiquito legal a favor de la Compradora.

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 475 de fecha 12 del mes de agosto 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.