

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.
22 de mayo del año 2006

DETEREL 0411/2006.

A la : **Lic. Mayra Ruíz de Astwood,**
Coordinadora de Comisiones Permanentes

Atención : Comisión Permanente de Finanzas y Contratos

Del : **Lic. Welnel Feliz**
Director Departamento Técnico de Revisión Legislativa

Asunto : Opinión sobre el Contrato de Venta de Inmueble a nombre
De la señora **LIGIA XIOMARA MOLINA MATOS.**

Ref. : Expediente No. 01539 Ofic.001611 d/f 21/04/06

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, suscrito en fecha 26 de abril del 2005,** entre el **Estado Dominicano** y la señora **LIGIA XIOMARA MOLINA MATOS** 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 una extensión superficial de 255.49 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 201-A, (Pte.), D.C. 32, del Distrito Nacional, Sección La Ureña, Lugar Proyecto Laura Marie, Manzana No. 88, Solar No.1.**

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de **TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE Y TRES PESOS ORO DOMINICANOS CON 50/100 (RD\$38,323.50), o sea a razón de CIENTO CINCUENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$150.00), el cual será pagado por EL COMPRADOR de la siguiente manera: La suma de VEINTE Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS ORO DOMINICANOS CON 83/100 (RD\$24,414.00), como pago inicial al momento de suscribirse el contrato de venta valor que declara EL INGENIO haber recibido en dinero en efectivo mediante comprobantes de Caja y Banco No. 2003-02786, No. 2003-39038, No. 2003-68445, No. 2004-06191 y 2004-09456, de fechas 23/1/03, 21/7/03, 17/12/03, 5/2/2004 y 17/02/04, razón por la cual este acto sirve a EL COMPRADOR como recibo de**

descargo y finiquito legal por dicha suma y; el resto DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS CON 17/100 (RD\$18,800.17), en un plazo de TRES (03) años, mediante TREINTA Y SEIS (36) iguales y consecutivas, más los intereses legales correspondientes, a razón de SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS ORO DOMINICANOS CON 41/100 (RD\$649.41), a partir de la fecha del presente contrato.

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.”

Hemos comprobado la capacidad para contratar del Administrador General de Bienes Nacionales, facultad que le fue otorgada por el Presidente de la República en el Decreto No7-03, de fecha 14 de enero del año 2003.

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

Primero: El presente contrato de venta hace mención del Certificado de Título No. 73-6499, de fecha 30 de octubre del 1973, expedido por el registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha a favor del Estado Dominicano, que justifica su derecho de propiedad sobre la casa objeto de esta venta.

Segundo: En el presente contrato de venta hace mención de las tasaciones hechas por la Dirección General de Catastro Nacional en fecha 29 de julio del 2002 y una firma de tasadores privados, mediante avaluó de de fecha 19 de julio del 2002 que fueron tomadas como base para fijar el precio de venta del inmueble objeto de esta venta.

Tercero: Hemos observado que el artículo tercero del contrato establece un descuento de un 6.53% aplicado sobre el valor del inmueble, lo que reduce dicho valor de RD\$ 87,882.00 a RD\$82,144.40, sin embargo el expediente no contiene un documento que certifique el referido descuento.

En tal sentido debemos señalar que en el expediente contentivo de la documentación relacionada a la misma, no se encuentra el certificado de título, requisito necesario para la validez jurídica de este contrato de venta, 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.