

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N..
20 de diciembre 2006.

DETEREL 1020/2006.

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 la señora **Nelly Pacheco Narváez**, representada por la señora **Escolástica Valdez Parra**.

Ref. : Expediente No.00778-2006-SLO-SE. Ofic.9985d/f 19-10-2006.

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 11 del mes de Agosto del año 2004, entre el Estado dominicano, debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y la señora Nelly Pacheco Narváez, representada por la señora Escolástica Valdez Parra.

Luego de analizado, hemos determinado lo siguiente:

1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: una porción de terreno con una extensión superficial de doscientos dieciocho punto noventa y un metros cuadrados (218.91 Mt²), dentro del ámbito de la parcela No.115-Ref-Pte, del Distrito Catastral No6, del Distrito Nacional, ubicada en el sector Los Trinitarios.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de ciento cincuenta y tres mil doscientos treinta y siete pesos dominicanos con 00/100 (RD\$153,237.00), a razón de setecientos pesos con 00/100 (RD\$700.00), el metro cuadrado menos un ocho por ciento (8%) de descuento por el pago total del terreno, o sea que la compradora ha pagado al vendedor la suma de ciento cuarenta mil novecientos setenta ocho pesos con

04/100 (RD\$140,978.04), mediante cheque no.176031 de fecha 20 del mes de mayo del año 2004, del Banco de Reservas, según recibo de ingresos numero 25814 de fecha 20 de mayo del año 2004, expedido por la 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 las partes 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 133 de fecha 17 de Junio del año 2005, anexo al presente contrato

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

En el acto de venta en su ordinal tercero en el párrafo se establece que el precio de venta por metros cuadrados fue establecido tomando en consideración la tasación realizada en fecha 4 del mes de mayo del año 2004, realizada por el departamento de avalúo en función del decreto numero 329-98 de fecha 25 del mes de agosto del año 1998, en el expediente no consta la certificación del departamento de avalúo que permita establecer con exactitud el precio de metro del referido inmueble, 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 los aspectos antes mencionados.

Atentamente,

Lic. Welnel Félix F.
Director Departamento Técnico
de Revisión Legislativa.