

**DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA**

Santo Domingo D.N.  
8 de Diciembre 2006

**DETEREL 1017/2006.**

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 *Ramona Díaz Lantigua* .

Ref. : Expediente No.00775-2006-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 25 del mes de Febrero del año 2005, suscrito entre el Estado dominicano, debidamente representado por el titular de la Administración General de Bienes Nacionales y la señora Ramona Díaz Lantigua.

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 ciento cincuenta y nueve punto treinta y un metros cuadrado (159.31mt<sup>2</sup>) dentro del ámbito de la parcela numero 110 Ref-780 (parte) del distrito catastral numero 4, del Distrito Nacional, ubicada en el barrio Libertador de Herrera, D.N.

2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma setenta y nueve mil seiscientos cincuenta y cinco pesos (RD\$79,655.00), a razón de quinientos pesos dominicanos (RD\$500.00), el metro cuadrado, cantidad que la compradora ha pagado a el vendedor

de la siguiente manera: un inicial de siete mil novecientos sesenta y cinco Pesos dominicanos con 50/100 (RD\$7,965.50) , mediante el cheque numero 0750022 de fecha 29 de Junio del año 2004, y la diferencia del precio de venta saldado en efectivo, según los recibos números 01040 de fecha 5 del mes de Julio del año 2004, 02466 de fecha 12 del mes de octubre del año 2004, y 003690 de fecha 23 de febrero del año 2005, todos los recibos expedidos por la administración General de Bienes Nacionales, por lo que el presente contrato sirve de constancia de pago y recibo descargo.

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 Director General de Bienes Nacionales, facultad que le fue otorgada por el Presidente de la Republica mediante poder especial numero 241 de fecha 22 del mes de noviembre del año 2005.

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

**PRIMERO:** Se hace mención de las tasaciones realizadas por el departamento de avalúo según tasación de fecha 28 del mes de abril del año 2004, en función del decreto no.329 de fecha 25 del mes de agosto del año 1998, pero no existe en el expediente objeto del presente análisis la certificación del departamento de avalúo que permita establecer con exactitud el precio del metro del inmueble, siendo este un requisito indispensable para la validez jurídica de este contrato.

**SEGUNDO:** En el contrato de venta aparece el numero de pasaporte de la compradora, no parece anexo fotocopia del pasaporte, sin embargo la fotocopia de la cedula si se encuentra.

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.