

## DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REVISIÓN LEGISLATIVA

Santo Domingo D.N.  
20 de diciembre 2006.

### **DETEREL 1006/2006.**

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 Compañía Polanco  
Francisco & Asociados, S.A., representada por el Señor  
Félix Alberto Polanco Francisco.

Ref. : Expediente No.00768-2006-SLO-SE. Ofic.9985 d/f 9-10-2006.

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 4 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 Compañía Polanco Francisco & Asociados, representada por el Señor Félix Alberto Polanco Francisco.

Luego de analizado, hemos determinado lo siguiente:

- 1.- Se trata de la venta del siguiente inmueble: Una porción de terreno con un área de ciento cuarenta y ocho punto noventa y nueve metros cuadrados (148.99 Mt<sup>2</sup>), dentro del ámbito de la parcela No.120, del Distrito Catastral No.3, del Distrito Nacional, ubicada en el sector ensanche Quisqueya, Distrito Nacional.
- 2.- Dicho inmueble se encuentra valorado en la suma de cuatrocientos cuarenta y seis mil novecientos setenta pesos con 00/100 (RD\$446,970.00), a razón de tres mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$3,000.00), el metro cuadrado, menos un 5% (cinco por ciento) de descuento por el pago total del terreno, o sea, que el comprador ha

pagado la suma de cuatrocientos veinticuatro mil seiscientos veintiún pesos dominicano con 50/100 (RD\$424.621.50), mediante cheque numero No.0993 de fecha 16 del mes de marzo del año 2004, expedido por el Banco de Reservas, según recibo de ingresos numero 25589 de fecha 18 de marzo del año 2004, expedido por la Administración General de Bienes Nacionales, por lo que el presente contrato sirve de constancia de pago y recibo de descargo a partir de la fecha de la firma 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-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 638 de fecha 10 de agosto del año 2004.

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

Se hace mención de las tasación realizada por el departamento de avalúo de fecha 28 de julio 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.

Por lo que **RECOMENDAMOS** a la comisión encargada que al abocarse a su estudio tome en consideración el aspecto antes mencionado.

Atentamente,

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