

## **SENTENCIA DEL 23 DE FEBRERO DEL 2005, No. 40**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de septiembre del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Jesús María Castillo Soto.

**Abogado:** Lic. Nelson Castillo.

**Recurrida:** Maribel de la Cruz.

**Abogados:** Dr. Julio Montero Díaz y Lic. Héctor Moscat Lara.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 23 de febrero del 2005.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Jesús María Castillo Soto, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0171289-1, con domicilio y residencia en esta ciudad, contra la sentencia dictada el 30 de septiembre del 2002 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de noviembre del 2000, suscrito por el Lic. Nelson Castillo, cédula de identidad y electoral No. 001-1098775-7, abogado del recurrente Jesús María Castillo Soto, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de enero del 2003, suscrito por el Dr. Julio Montero Díaz y el Lic. Héctor Moscat Lara, cédulas de identidad y electoral Nos. 003-0012746-1 y 003-0010058-3, respectivamente, abogados de la recurrida Maribel de la Cruz;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de febrero del 2005, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O.

Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado en relación con dos porciones de terreno dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 26 de octubre del 2000, su Decisión No. 102, cuyo dispositivo es el siguiente: **1.** Se acoge en parte la instancia de fecha 1<sup>E</sup> de noviembre del año 1999, dirigida al Tribunal Superior de Tierras por el Dr. Julio Montero Díaz y por el Lic. Héctor Moscat Lara, quienes actúan en nombre y representación de la señora Maribel de la Cruz, y sus conclusiones vertidas en audiencia; **2.** Se acogen, en parte las conclusiones vertidas en audiencia y en su escrito ampliatorio de conclusiones del Lic. Nelson Castillo, quien actúa a nombre y representación del Lic. Jottin Cury, quien a su vez representa al señor Jesús María Castillo; **3.** Se acoge, como buena y válida la intervención voluntaria del Dr. Nelson Eddy

Carrasco, quien actúa en nombre y representación de los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti; **4.** Se aprueba en parte el acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de noviembre del año 1995, suscrito entre los señores Juan María Noboa y Jesús María Castillo Soto; **5.** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní lo siguiente: **1ro.-** Cancelar el Certificado de Título Duplicado del Dueño No. 6868 (constancia anotada) que ampara el derecho de propiedad de dos porciones de terreno de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní; las cuales porciones tienen una extensión superficial de: 298.50 Mts<sup>2</sup>. y 233.24 Mts<sup>2</sup>, respectivamente; **2do.-** Expedir otra en su lugar que ampare el derecho de propiedad de las mismas porciones a favor de los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José Minyetti, de generales que constan en la constancia anotada que por esta misma decisión se ordena cancelar; **3ro.-** Expedir un duplicado del dueño de mejoras a favor de los señores Juan María Noboa y Maribel de la Cruz, de generales que constan en el expediente”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 30 de septiembre del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la Decisión No. 102 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 26 de octubre del 2000, en relación con las porciones de terreno de 298.50 Ms<sup>2</sup> y 233.24 Ms<sup>2</sup> dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní, por la señora Maribel de la Cruz, por órgano de sus abogados el Dr. Julio Montero Díaz y el Lic. Héctor Moscat Lara, en fecha 22 de noviembre del 2000; **Segundo:** Se rechaza en todas sus partes las pretensiones del señor Jesús María Castillo Soto, por medio de su abogado Lic. Nelson Castillo, por infundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Se acoge y rechaza parcialmente el recurso de apelación interpuesto por los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, por conducto de su abogado el Dr. Nelson Eddy Carrasco; **Cuarto:** Se revoca la Decisión No. 102, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 26 de octubre del 2000, en relación con las porciones de terrenos de 298.50 Ms<sup>2</sup> y 223.24 Ms<sup>2</sup>., dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Baní, y obrando por propia autoridad dispone lo siguiente: **Quinto:** Se aprueban parcialmente los actos bajo firma privada de fechas 20 de noviembre de 1995 y 26 de febrero de 1998, debidamente legalizadas por los Notarios Públicos Lic. Roberto Rubio Sánchez, del Distrito Nacional y el Dr. Félix Virgilio Soto Lara de los del Número de Baní; y en consecuencia ordena que sean transferidos a favor de la señora Maribel de la Cruz y de los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, a razón de un cincuenta por ciento (50%) de las porciones de terreno de 298.50 Ms<sup>2</sup> y 233.24 Ms<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Baní y haciéndose constar que las mejoras fomentadas dentro del ámbito de dicha parcela son propiedad exclusiva de los señores: Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti y que se le reservará el derecho a estos señores para una vez cumplan con lo establecido en lo que dispone el artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras se ordene su registro a su favor; **Sexto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní hacer constar en el Certificado de Título No. 6868, correspondiente a la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Baní lo siguiente: a) Cancelar la constancia de venta que ampara sucesivamente las porciones de 298.50 M<sup>2</sup> y 233.24 M<sup>2</sup> dentro del ámbito de dicha parcela y que fuera expedida en fecha 7 de abril de 1998, a favor de los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti; b) Hacer constar, que lo que figura registrado a favor de los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, ascendente a 298.50 M<sup>2</sup> y 233.24 M<sup>2</sup>., han quedado transferidos en la siguiente forma y proporción: El cincuenta por ciento (50%) a

favor de la señora Maribel de la Cruz, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la cédula de identidad personal No. 6858 serie 66, domiciliada y residente en Los Estados Unidos de América; y el otro cincuenta por ciento (50%) a favor de los señores: Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, dominicanos, mayores de edad, casados, de quehaceres domésticos y comerciante, respectivamente, portadores de las cédulas Nos. 003-0016960-4 y 003-0072359-0, domiciliados y residentes en la calle Duvergé No. 96, de la ciudad de Baní; y expedir en su favor la correspondiente carta constancia del Certificado de Título mencionado, que ampare sus derechos de propiedad sobre las referidas porciones, previa anotación en dicho documento; c) Se le reserva el derecho de registro de las mejoras fomentadas dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Baní, a los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, para cuando cumplan con lo establecido en el artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 215 del Código Civil, modificado por la Ley No. 855 del año 1978; **Segundo Medio:** Violación del artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras; **Tercer Medio:** Falta de base legal. No ponderación de los documentos y los hechos y violación de derechos;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución el recurrente alega en síntesis: a) que al acoger parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la señora Maribel de la Cruz y reconocerle ciertos derechos sobre los terrenos objeto de la presente litis, el Tribunal a-quo ha violado el artículo 215 del Código Civil, modificado por la Ley No. 855 de 1978, según el cual se requiere de tres condiciones para que un cónyuge que no haya dado su consentimiento para la venta de la vivienda familiar o los bienes que la guarnecen pueda pedir la anulación del acto, estas son: 1) la prohibición de dicho texto legal, que son: que se trate de la vivienda familiar; 2) que se pida la anulación del acto dentro del año a partir del día en que se tenga conocimiento de la venta; y 3) que no haya transcurrido un año, de la disolución del régimen matrimonial; que como dichos esposos están domiciliados y residentes en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, es claro que no se trata de la vivienda familiar y que como el 18 de octubre de 1999, es que la señora Maribel de la Cruz tuvo conocimiento de la transferencia de dichos inmuebles en favor del recurrente Jesús María Castillo Soto y como el divorcio fue pronunciado el 26 de junio de 1996, por el Oficial del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del municipio de Baní, resulta evidente que la acción en nulidad del acto de venta ya no era admisible, puesto que la recurrida Maribel de la Cruz, se percató de dicha venta cuando habían transcurrido 3 años y 3 meses de la disolución de la comunidad que existía entre ella y el señor Juan Noboa; b) que el Tribunal Superior de Tierras al concederle a la señora Maribel de la Cruz el cincuenta por ciento (50%) de los solares, violó el artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras y que como Juan María Castillo Soto vendió a Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti la Carta Constancia que poseía, libre de gravámenes o cargas y, cuando estos últimos obtuvieron a su nombre del Registrador de Títulos la constancia correspondiente, resulta evidente que el Tribunal de Tierras al desconocer la fuerza ejecutoria y la virtualidad de las Cartas Constancias así expedidas, violó los derechos adquiridos por los dos últimos; c) que tanto el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, como el Tribunal a-quo; al atribuirle vigencia a la oposición al traspaso de los inmuebles requeridos por la señora Maribel de la Cruz, sin ponderar que tal oposición no fue inscrita por el Registrador de Títulos de Baní ni en el duplicado del dueño y, sin embargo atribuirle eficacia a dicha oposición al reconocerle a

la recurrida derechos en los inmuebles, no obstante la falta del Registrador al omitir la inscripción de la misma, ha dejado sin base legal la decisión impugnada al no ponderar los hechos y documentos, por lo que la sentencia recurrida debe ser casada; pero, Considerando, que en la sentencia impugnada se dan por establecidos y son constantes los siguientes hechos: “Que mediante el estudio de la decisión impugnada y de los demás documentos del expediente este Tribunal ha comprobado los hechos y circunstancias siguientes: a) Que en fecha 13 de septiembre del año 1995, contrajeron matrimonio los señores Juan Noboa y Maribel de la Cruz, por ante las autoridades correspondientes de Maniatan, New York, Estados Unidos de América; b) Que según acto de compraventa de fecha 3 de marzo del año 1989, el señor Juan María Noboa, adquirió una porción de terreno 298.50 Mt2., el cual fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha 29 de agosto del año 1991; que según acto de compraventa de fecha 21 de febrero del año 1989, el señor Juan María Noboa adquirió una porción de terreno de 233.24 M2., el cual fue inscrito en el Registro de Título de fecha 14-6-93, ambas dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní; c) Que mediante la sentencia Civil No. 123 de fecha 18 de abril de 1996, rendida por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, se admitió el divorcio entre los esposos Juan Noboa y Maribel de la Cruz, por la causa determinada de incompatibilidad de caracteres, el cual fue pronunciado según consta en el acta No. 33 de fecha 26 de junio del año 1996, en la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción de Baní; d) Que según acto de Alguacil No. 204-96 de fecha 11 de junio del año 1996, instrumentado por el ministerial Ramón Antonio Castillo, Alguacil Ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, la señora Maribel de la Cruz notificó al Registrador de Baní lo siguiente: **Primero:** Que mi requeriente la señora Maribel de la Cruz es la legítima esposa de Juan María Noboa; **Segundo:** que los inmuebles: a) Una porción de terreno dentro de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. siete (7) del municipio de Baní, con una extensión de 298.50 metros cuadrados, colinda de la siguiente manera: al Norte: Solar No. 104; al Sur, Solar No. 106; al Este, calle en Proyecto; al Oeste: Terreno propiedad de Rafael Báez Ortiz, amparada por el Certificado de Título No. 6868, inscrito en libro No. 73, folio 202, y b) una porción de terreno dentro de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. siete (7) del municipio de Baní, con una extensión de 233.24 metros cuadrados, colinda de la siguiente manera: Al Norte: calle en proyecto; al Sur: Solar No. 105; al Este: calle en proyecto; al Oeste: terreno propiedad de Rafael Ortiz y Susana Báez de Mejía, ampara en por el Certificado de Título No. 6868, inscrito en el libro No. 81 folio 128, los cuales forman parte de la comunidad legal fomentada por los esposos Maribel de la Cruz y Juan María Noboa, durante su unión matrimonial; **Tercero:** Que mediante sentencia No. 123 de fecha 18 de abril del año 1996 dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, fue admitido el divorcio entre los esposos Maribel de la Cruz y Juan María Noboa; **Cuarto:** A que en su oportunidad mi requeriente procederá a demandar en partición de bienes, al señor Juan María Noboa, por ante el Tribunal correspondiente; **Quinto:** A que mi requeriente tiene grandes temores y preocupaciones de que los bienes fomentados y adquiridos dentro de la comunidad legal sean desviados y traspasados fraudulentamente por el señor Juan María Noboa, en su perjuicio; **Sexto:** Por todas estas razones y motivos mi requeriente mediante el presente acto hace formal oposición a cualquier transferencia o acto traslativo de propiedad, sobre los inmuebles anteriormente descritos y por tanto solicita al Registrador de Títulos del Departamento de Baní, a efectuar las anotaciones e inscripciones correspondientes en el Certificado de Título que ampara dichos inmuebles; que según acto de Alguacil No. 283-96 de fecha 25 de octubre del año 1996, instrumentado por el ministerial Ramón Eladio Chalas

Chalas, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, la señora Maribel de la Cruz, le notificó al señor Juan Noboa la oposición que había interpuesto según citado acto de Alguacil de fecha 11 de junio del año 1996; que según certificación expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de Baní de fecha 28 de agosto de 1996, se hace constar lo siguiente: “Yo Lic. Diómedes I. Villalona G., Registrador de Títulos del Departamento de Baní; certifico: Que en los archivos de esta oficina se encuentra registrada la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 de Baní, amparada por el Certificado de Título No. 6868 en la que figura el Sr. Juan María Noboa, con dos (2) porciones de terreno con extensiones superficiales de: a) 298.50 Mts<sup>2</sup>; b) 233.24 Mts<sup>2</sup>; se hace constar que estas porciones se encuentran gravadas por una oposición a requerimiento de Maribel de la Cruz; e) Que según acto de Alguacil No. 186-96 de fecha 9 de agosto del año 1996, instrumentado por el ministerial Ramón Emilio Chalas Chalas, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, la señora Maribel de la Cruz, emplazó a su ex esposo para conocer de la demanda en partición de los bienes de la comunidad matrimonial que habían fomentado cuando eran esposos, en los cuales fueron incluidos los inmuebles a que se ha hecho referencia precedentemente y mediante el acto de Alguacil No. 07-96 de fecha 14 de agosto de 1996, instrumentado por el ministerial Deyvi Helinzon Acosta Suazo, Alguacil de Estrados del Tribunal de Tránsito No. 3 de Baní, el señor Juan Noboa por conducto de su abogado el Lic. Rafael Bionelis Herrera Melo, le otorgó mandato a dicho abogado para que lo asista y postule por él en la demanda sobre partición y liquidación de bienes de la comunidad legal, incoada por la señora Maribel Cruz y mediante la sentencia Civil No. 107 de fecha 23 de junio del año 1997, rendida por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, se ordenó, las operaciones de cuentas y liquidación de los bienes inmuebles de los nombrados Maribel de la Cruz y Juan Noboa, fomentados durante su unión matrimonial; f) Que según acto de compraventa de fecha 20 de noviembre del año 1995, el señor Juan María Noboa Ortiz, le vendió al señor Jesús María Castillo Soto, dos porciones de terreno de 298.50 M<sup>2</sup> y 233.24 M<sup>2</sup>., dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní acto donde las firmas aparecen legalizadas por el Lic. Roberto Rubio Sánchez, quien afirma ser Abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional, acto de venta que se inscribió en el Registro de Títulos del Departamento de Baní en fecha 30 de agosto del año 1996, con el número 1708, folio 427 del libro de inscripciones No. 1; que en fecha 26 de febrero del año 1998 el señor Jesús María Castillo Soto, le vendió a los señores Juan A. de la Cruz Minyetti y Joan González Minyetti, dos porciones de terrenos de 298.50 Mts<sup>2</sup> y 233.24 Ms<sup>2</sup>., dentro del ámbito de la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní, acto que fue inscrito el día 26 de marzo del año 1998, y expedida a su favor la correspondiente constancia de venta en fecha 7 de abril del año 1998, anotada en el Certificado de Título No. 6868, observándose que en el dorso de dicha constancia de venta no existe ninguna carga, gravámenes y oposiciones, ni anotaciones de ninguna naturaleza pero, según certificación expedida en fecha 18 de octubre del año 2000, por el Lic. Edwin Bartolomé Castillo Sánchez, Registrador de Títulos del Departamento de Baní, se hace constar lo siguiente: “Oposición a que se realice transferencia, hipoteca, venta, etc., sobre la porción de terreno, propiedad del señor Juan María Noboa, a requerimiento de Maribel de la Cruz, inscrita en el Registro de Título del Departamento de Baní, bajo el No. 576, folio 144 del libro de transferencia No. 1 en fecha 12 de junio de 1996”;

Considerando, que la presente litis se contrae fundamentalmente a la reclamación que ha formulado la parte recurrida, señora Maribel de la Cruz, en el sentido de que como los

inmuebles en discusión fueron adquiridos durante la vigencia del matrimonio entre ella y su esposo señor Juan María Noboa, éste no podía disponer de la totalidad de los mismos sin el consentimiento y participación de ella en transferencia, sobre todo porque según acto No. 204-96 de fecha 11 de junio de 1996, instrumentado por el ministerial Ramón Antonio Castillo, Alguacil Ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, ella hizo notificar al Registrador de Títulos de Baní, una oposición al traspaso de dichos inmuebles, en razón de que mediante sentencia No. 123 del 18 de abril de 1970, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, se admitió a diligencia suya el divorcio entre ambos, el cual fue pronunciado el 26 de junio de 1996; que no obstante la oposición citada, el señor Juan María Noboa, su ex esposo, mediante acto de fecha 20 de noviembre de 1995, le vendió al señor Jesús María Castillo Soto, las dos porciones de terrenos ya citadas, acto que fue inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de Baní, el 30 de agosto de 1996, expidiéndosele al comprador las correspondientes Cartas Constancias; que el 26 de febrero de 1998, el señor Jesús María Castillo Soto, vendió a su vez a los señores Juana de la Cruz Minyetti y Juan González Minyetti, las referidas porciones de terreno, según acto que también fue inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de Baní, en fecha 26 de marzo de 1998, a quienes también se le expidieron las correspondientes Cartas Constancias anotadas en el Certificado de Título No. 6868, sin que en las mismas apareciera la anotación de la oposición al traspaso de dichos inmuebles, requerida por la señora Maribel de la Cruz; que sin embargo, en fecha 18 de octubre del 2000, según certificación expedida por el Registrador de Títulos de Baní, se da constancia de que sobre las porciones de terrenos aludidas, propiedad del señor Juan María Noboa, existe una oposición inscrita en ese Registro de Títulos bajo el No. 576, folio 144, Libro de Transferencia No. 1 de fecha 12 de junio de 1996, a requerimiento de la señora Maribel de la Cruz; que en fecha 1ro. de noviembre de 1999, la señora Maribel de la Cruz, depositó una instancia ante el Tribunal a-quo mediante la cual solicitó la cancelación del Certificado de Título (Carta Constancia) No. 6868 que ampara las mencionadas porciones de terreno, expedido a favor del señor Jesús María Castillo Soto, mediante acto de venta otorgado por el señor Juan María Noboa Ortiz, expedido en fecha 6 de septiembre de 1996, por el Registrador de Títulos de Baní;

Considerando, que el artículo 215 del Código Civil, modificado por la Ley No. 855 de 1978, dispone expresamente lo siguiente: “Los esposos se obligan mutuamente a una comunidad de vida. La residencia de la familia está en el lugar que ellos escojan de común acuerdo. Sin embargo, si la residencia escogida presenta para la familia graves inconvenientes, el tribunal puede autorizar una residencia distinta y, si es necesario, estatuir acerca de la residencia de los hijos. Los esposos no pueden, el uno sin el otro, disponer de los derechos sobre los cuales esté asegurada la vivienda de la familia, ni de los bienes muebles que la guarnecen. Aquel de los cónyuges que no ha dado su consentimiento puede pedir la anulación del acto dentro del año a partir del día en que haya tenido conocimiento del mismo. La acción no será intentada después de haber transcurrido un año de la disolución del régimen matrimonial”;

Considerando, que si bien es cierto que en la sentencia impugnada se establece que las porciones de terreno de que se trata en el presente el caso y objeto de esta litis fueron vendidas por el señor Juan María Castillo Noboa Soto, al recurrente Jesús María Castillo Soto, según acto de fecha 20 de noviembre de 1995, y que también el 30 de agosto de 1996, se inscribió ese acto de venta en el Registro de Títulos del Departamento de Baní, también lo es que desde el 12 de junio de 1996, o sea con anterioridad a ese registro se había inscrito en el mismo Registro de Títulos la oposición a transferencia, hipoteca, venta, etc., requerida por la señora Maribel de la Cruz, oposición que no fue cancelada, ni por voluntad de dicha

señora, ni por decisión judicial y la que permanecía inscrita al momento en que el comprador le vendiera a su vez los referidos inmuebles a los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, en fecha 26 de marzo de 1998, tal como consta en la certificación expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de Baní, en fecha 18 de octubre del 2000; que por consiguiente resulta evidente que si a pesar de estar inscrita la referida oposición desde el 12 de junio de 1996, le fue expedida al recurrente Jesús María Castillo Soto la Carta Constancia como resultado de la venta de terreno que le hiciera Juan María Noboa Ortiz, sin que en las mismas apareciera anotada la oposición que ya se había inscrito desde el 12 de junio de 1996, bajo el No. 576, folio 144, del libro correspondiente y si como consecuencia de la venta que a su vez hizo María Castillo a los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, tampoco se hizo constar la referida oposición en las constancias expedidas a éstos, no obstante permanecer inscrita en el libro de registro correspondiente, no puede ésta omisión atribuirse a la oponente señora Maribel de la Cruz, sino a un descuido o negligencia censurable del Registrador de Títulos del Departamento de Baní, como lo expresa el Tribunal a-quo en la sentencia impugnada; que de ningún modo como también agrega dicho tribunal puede afectar ni invalidar la oposición hecha por Maribel de la Cruz como medida precautoria para la preservación y protección de sus derechos en dichos inmuebles, medida a que tiene derecho de conformidad con el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que de lo precedentemente expuesto se comprueba que como el divorcio de los esposos Juan María Noboa y Maribel de la Cruz fue pronunciado el día 26 de junio de 1996, y la oposición fue requerida e inscrita el 11 de junio de 1996, ésta fue realizada dentro del plazo prescrito por el artículo 815 del Código Civil, más aún si se toma en cuenta que por acto No. 186-96 de fecha 9 de agosto de 1996, instrumentado por el Alguacil Ramón Eladio Chalas Chalas, la mencionada señora demandó a su ex esposo Juan María Noboa Ortiz, en partición de los bienes de la comunidad y que éste último constituyó abogado el 14 de agosto de 1996; que en la sentencia impugnada se da constancia de que es en fecha 18 de octubre de 1999, cuando la señora Maribel de la Cruz tuvo conocimiento de la transferencia de los inmuebles hecha por su esposo a favor de Jesús María Castillo Soto, por lo que resulta evidente que al demandar la partición el 9 de agosto de 1996, su ex esposo trató de traspasar los inmuebles para sustraerlos de las consecuencias del proceso de partición y de los efectos de la oposición que ya se había inscrito sobre los mismos; lo que se reafirma aún así si se toma en cuenta que por acto No. 283-96 de fecha 25 de octubre de 1996, instrumentado por el ministerial Ramón Eladio Chalas Chalas, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, la señora Maribel de la Cruz, ya había notificado al señor Juan María Noboa, la oposición que había hecho al traspaso y gravamen de dichos inmuebles desde el día 11 de junio de 1996, lo que revela que los traspasos que se hicieron de los inmuebles en litis tenían por finalidad privar a la señora Maribel de la Cruz, de sus derechos en los mismos;

Considerando, que como la recurrida inició la presente litis por medio de una instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras, en la que solicitó que se cancelaran las Cartas Constancias expedidas por el Registrador de Títulos del Departamento de Baní, sobre las mencionadas porciones de terreno a fin de que las mismas sean mantenidas a nombre de su ex esposo Juan María Noboa Ortiz, después de demostrar que ambos estuvieron casados, que luego se divorciaron, que los inmuebles fueron adquiridos durante la vigencia del matrimonio, que ella había demandado la partición de los mismos por ser de la comunidad entre ambos; que requirió la inscripción de una oposición al traspaso y gravamen de dichos inmuebles, a pesar de la cual su ex esposo procedió a la venta de ellos y por tanto al

establecer estos hechos y admitirlos, como lo hicieron los jueces del fondo, pudieron validamente como también lo hicieron, acoger dicha instancia y ordenar la transferencia de las porciones de terreno de que se trata en la proporción de un cincuenta por ciento (50%) a favor de los señores Juana de la Cruz Minyetti y Joan José González Minyetti, después de declarar que el señor Juan María Noboa Ortiz en su calidad de co-propietario de dichos inmuebles podía disponer solo del (50%) de dichos bienes; no así del otro 50% perteneciente a su ex esposa común en bienes; que, por tanto, en la sentencia impugnada no se ha incurrido en los vicios denunciados por el recurrente y, en consecuencia, los medios del recurso de casación examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y rechazado el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Jesús María Castillo Soto, contra la sentencia dictada el 30 de septiembre del 2002 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Parcela No. 2291 del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Baní, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Julio Montero Díaz y Lic. Héctor Moscat Lara, abogados de la recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 23 de febrero del 2005, años 161E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)