

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 1 de marzo de 2007.

Materia: Civil.

Recurrentes: María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis y Yinmy de Jesús Davis de la Cruz.

Abogados: Lic. Esteban Martínez Vizcaíno y Licda. Lourdes María Namis Lima.

Recurridos: Inmobiliaria Diversificada, S. A. (Indisa) y Bienvenido Amable Iglesia Benítez.

Abogada: Licda. Cruz María de León.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de mayo de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz, dominicanos, mayores de edad, viuda y soltero, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0023549-4 y 001-1023205-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la avenida Ortega y Gasset núm. 167, sector Cristo Rey de esta ciudad, contra la sentencia núm. 94, de fecha 1 de marzo de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Esteban Martínez Vizcaíno, por sí y por la Licda. Lourdes María Namis Lima, abogados de la parte recurrente, María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: Único: En el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley 3726 de fecha 29 de diciembre del 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces de fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de mayo de 2007, suscrito por los Lcdos. Lourdes María Namis Lima y Esteban Martínez Vizcaíno, abogados de la parte recurrente, María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de junio de 2007, suscrito por la Licda. Cruz María de León, abogada de la parte recurrida, Inmobiliaria Diversificada, S. A. (INDISA), y Bienvenido Amable Iglesia Benítez;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la

República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 12 de noviembre de 2008, estando presentes los magistrados José E. Hernández Machado, en funciones de presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 16 de abril de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, 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, revelan: a) con motivo de la demanda en pronunciamiento de extinción de habidad y desalojo, interpuesta por la entidad Inmobiliaria Diversificada, S. A., (INDISA), contra María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 30 de marzo de 2006, la sentencia civil núm. 206, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA buena y válida la demanda en Pronunciamiento de Extinción de Derechos de Habitación y Desalojo incoada por la compañía INMOBILIARIA DIVERSIFICADA, S. A., (INDISA), en contra de los señores MARÍA ANTONIA DE LA CRUZ, Viuda DAVIS y JINMY (sic) DE JESÚS DAVIS DE LA CRUZ, mediante Acto No. 178/2005, de fecha 23 de febrero del año 2005, del ministerial Hipólito Rivera, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo y, en consecuencia, DECLARA la Extinción del Derecho de Habitación reconocido voluntariamente por la demandante, a favor del finado JULIÁN (WILLIAM) DAVIS, representado por su Viuda, MARÍA ANTONIA DE LA CRUZ CRUZ y su hijo, JINMY (sic) DE JESÚS DAVIS DE LA CRUZ; **SEGUNDO:** ORDENA el desalojo de los señores MARÍA ANTONIA DE LA CRUZ CRUZ, JINMY (sic) DE JESÚS DAVIS DE LA CRUZ y/o de cualesquiera otras personas que se encuentren ocupando la parcela 9-z, porción A, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, señores MARÍA ANTONIA DE LA CRUZ CRUZ y JINMY (sic) DE JESÚS DAVIS DE LA CRUZ, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de la LICDA. CRUZ MARÍA DE LEÓN, quien hizo la afirmación correspondiente”; b) no conforme con dicha decisión, María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 314-2006, de fecha 29 de julio de 2006, instrumentado por el ministerial Julio A. Montes de Oca, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 1 de marzo de 2007, la sentencia núm. 94, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación, contenido en el acto No. 314-06, de fecha 28 de julio del año 2006, instrumentado y notificado por el ministerial JULIO ALBERTO MONTES DE OCA SANTIAGO, de generales precedentemente descritas, interpuesto por los señores MARÍA ANTONIA DE LA CRUZ Y YINMY DE JESÚS DAVIS CRUZ, contra la sentencia civil No. 206, relativa al expediente No. 034-2005-382, de fecha 30 de marzo del año 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; por los motivos indicados en el cuerpo de la presente sentencia; **TERCERO:** CONDENA a la (sic) partes recurrentes, los señores MARÍA ANTONIA DE LA CRUZ Y YINMY DE JESÚS DAVIS CRUZ, al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor de la LICDA. CRUZ MARÍA DE LEÓN, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de

Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación del derecho de defensa, violación de la letra J del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho. Errada interpretación de los artículos 149 y siguientes y 443 del Código de Procedimiento Civil. Omisión de las disposiciones de los artículos 59 y siguientes y 456 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en su primer medio de casación la parte recurrente alega que la alzada emitió su decisión sin aportar motivos de hecho ni de derecho, sustentándola en las motivaciones de la sentencia de primer grado, sin embargo con dichas motivaciones lo que se demuestra es que la parte recurrida incurrió en violación a los artículos 628 del Código Civil y 21 y 29 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso es oportuno destacar los siguientes elementos fácticos que se describen en el fallo impugnado: 1) que mediante Certificados de Títulos núms. 39629, 43179, 61-1131, 62-1969, 77-1364 emitidos durante los años 1954, 1961 y 1962 el Estado Dominicano cedió y traspasó varias porciones de terreno dentro del inmueble correspondiente a la parcela núm. 9-Z, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, a favor del Ing. Luis Amable Iglesias Molina, quien procedió a ceder y traspasar a favor de la Inmobiliaria Diversificada, S.A., (INDISA), como aporte en naturaleza, la porción A de la parcela 9-Z del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, según certificado de título núm. 77-1364 de fecha 24 de julio de 1974; 3) que una porción de los indicados terrenos fueron ocupados por Julián William Davis, con el consentimiento del Ing. Luis Amable Molina, falleciendo este último en fecha 12 de noviembre de 2002; 4) que luego de producirse el fallecimiento de Julián William Davis, la compañía Inmobiliaria Diversificada S. A., (INDISA), incoó demanda en pronunciamiento de extinción de habitaad y desalojo contra María Antonia de la Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz, en calidad de sucesor, sosteniendo que realizaron un uso abusivo del derecho de habitación que le fue otorgado a su causante al proceder a ceder en alquiler una mejora construida dentro del inmueble, dictando la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 30 de marzo de 2006, la sentencia civil núm. 206, en la cual declaró la extinción del derecho de habitaad y ordenó el desalojo de la parte demandada; 2) no conforme con la sentencia María Antonia de la Cruz, viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz, la recurrieron en apelación solicitando su revocación, alegando, en esencia, que en su contra no procede el desalojo por no ser ni inquilinos, ni intrusos del inmueble sino poseedores de buena fe de manera pacífica e ininterrumpida desde 1944 por efecto de la cesión hecha por Luis Amable Iglesias Molina, invocaron la falta de constitución de la compañía demandante, la ausencia de pruebas en torno al aporte en naturaleza y errónea aplicación del artículo 625 del Código de Procedimiento Civil, procediendo la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, a rechazar el recurso mediante la sentencia núm. 94, de fecha 1 de marzo de 2007, que constituye el objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que respecto a la falta de motivos justificativos del fallo impugnado, alegada en el medio examinado, la doctrina jurisprudencial ha establecido que de acuerdo a lo previsto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, los jueces cumplen con el voto de la ley, cuando para confirmar la sentencia hacen suyos los motivos de la primera decisión;

Considerando, que en el caso bajo estudio se evidencia que la corte, luego de ponderar los documentos aportados al proceso, particularmente el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la compañía demandante, y evaluar las pretensiones de ambas partes, procedió a transcribir los motivos justificativos de la decisión apelada, los cuales transcribe en su sentencia de la manera siguiente: “que en las condiciones expresadas, ha quedado evidenciado que la parte demandante es la propietaria del inmueble de que se trata; que en cambio, aunque la parte demandada alega que dicho inmueble le fue donado, no ha probado tal alegato ni tener ningún derecho sobre el mismo, salvo el derecho de habitación que voluntariamente le ha reconocido la demandante; que mediante la ya señalada Sentencia civil No. 068-05-00215, de fecha 28 de julio de 2005, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, ha quedado establecido que la señora María Antonia de la Cruz, viuda Davis y Jinmy (sic) de Jesús Davis de la Cruz, viuda y sucesores del señor William Davis (quien era el usuario original), han hecho un uso abusivo del derecho de habitación que fuera concedido a este último señor, puesto que cedieron en alquiler la casa de que se trata, en franca violación a las disposiciones del artículo 634 de

nuestro Código Civil, el cual establece lo siguiente: 'El derecho de habitación no puede ser cedido ni alquilado'; que en las condiciones expresadas entendemos que procede acoger la demanda de que se trata; considerando: que el artículo 625 de nuestro Código Civil establece lo siguiente: 'Los derechos de uso y habitación se adquieren y pierden del mismo modo que el usufructo'; Considerando: que el artículo 618 de nuestro Código Civil establece lo siguiente: 'También puede cesar por el abuso que haga de él el usufructuario, ya causando daños a la finca, ya dejándola perecer, por no atender a su reparación. Los acreedores del usufructuario pueden ser parte en los litigios que se suscitaren a favor de la conservación de sus derechos; pueden ofrecer la reparación de los desperfectos causados, y dar seguridades para lo sucesivo. Pueden los jueces, según la gravedad de las circunstancias, o pronunciar la extinción completa del usufructo o mandar que el propietario no recobre el goce de la cosa gravada, sino con la obligación de pagar al usufructuario, o sus causahabientes, una cantidad anual y fija hasta el momento en que debe cesar el usufructo'; que se encuentra depositado en el expediente copia del certificado de título No. 77-1364, que ampara el derecho de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Diversificada, S. A. (INDISA), del inmueble que nos ocupa, por lo que esta tiene calidad para exigir la desocupación de dicho inmueble, como lo ha hecho en el caso de la especie";

Considerando, que luego de las transcritas motivaciones y tras valorar las pruebas documentales aportadas al proceso, la corte *a qua* hizo suyas las motivaciones dadas por el juez de primer grado por entender que realizó una buena apreciación de los hechos y una excelente aplicación del derecho, cuya actuación se enmarca en el ejercicio de una facultad otorgada a la alzada por la doctrina jurisprudencial, razones por las cuales si los hoy recurrentes entendían que adolecía de motivos debieron justificar las razones por las cuales los motivos adoptados eran insuficientes para justificar lo decidido, limitándose a sostener que dichos razonamientos evidenciaban que los hoy recurridos vulneraron los artículos 628 del Código Civil y 21 y 29 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, argumentación que resulta imprecisa al no dirigirse sobre un vicio cometido por la alzada, que es el objeto de la casación, sino una alegada violación incurrida por los hoy recurridos;

Considerando, que en el segundo medio, alega la parte recurrente, que la alzada apoyó su fallo en hechos y documentos que no fueron sometidos al libre debate de las partes, constituyendo esto falta de base legal y violación a la letra J del artículo 8 de la Constitución de la República y transgredir su derecho de defensa por no permitirle conocer y debatir en un juicio oral público y contradictorio los fundamentos de los documentos que empleó la parte recurrida y sobre los cuales la alzada apoya su fallo;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la parte apelada depositó documentos con posterioridad a la audiencia de fondo celebrada el 9 de noviembre de 2006, este aporte documental se produjo en fecha 8 de diciembre de 2006, es decir, luego de cerrados los debates, conforme se recoge en la página 12 de la decisión impugnada; sin embargo, los hoy recurrentes no precisan cuales piezas fueron utilizadas por la alzada para forjar su reflexión sobre el caso, cuya precisión era necesaria para estar en condiciones de valorar la alegada vulneración al derecho de defensa, más aun cuando, en la especie examinada, la decisión de la alzada se sustentó en los motivos del juez de primer grado, cuyo proceso fue instruido de forma contradictoria, así como en el Certificado de Título que ampara la propiedad de la parte demandante sobre el inmueble, el cual fue aportado oportunamente a la alzada, razón por la cual procede desestimar el medio evaluado;

Considerando, que en el segundo medio analizado la parte recurrente transcribe el artículo 29 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, base legal sobre la cual apoyó su pretensión de incompetencia de la jurisdicción civil ordinaria y la declinatoria al Tribunal Superior de Tierras, así como también enuncia el razonamiento jurídico sobre el cual la alzada sustentó el rechazo de su planteamiento, avalada en que la norma legal que respalda dicha pretensión incidental fue promulgada en fecha 23 de marzo de 2005 con una entrada en vigencia diferida a dos años después de su promulgación, actuando correctamente la alzada al eludir examinar una norma que no había comenzado a desplegar los efectos jurídicos para los que fue creada;

Considerando, que en su tercer medio argumenta la parte recurrente que la corte *a qua* realizó una mala aplicación del derecho al declarar un contrato de derecho de habitación, sin haber existido un contrato entre las partes, en violación del artículo 628 del Código Civil que señala que el uso y la habitación se arreglarán por el

título o escritura que los hubiere establecido y recibirán más o menos extensión, según lo que en ello se disponga;

Considerando, que el artículo 628 del Código Civil establece que: “Los derechos de uso y habitación se arreglarán por el título o escritura que los hubiere establecido, y recibirán más o menos extensión, según lo que en ellos se disponga”;

Considerando, que la facultad de servirse de la cosa de otro se enmarca dentro de las formas de poseer, que en los términos del artículo 2228, del Código Civil es definida la posesión como la ocupación o el goce de una cosa o un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en su nombre, encontrándose dentro de esta tipología de posesión el usufructo, el derecho de uso y de habitación cuyos derechos pueden emanar de un acto de pura facultad del propietario según se deriva del artículo 625 del Código Civil cuando dispone que “Los derechos de uso y habitación se adquieren y pierden del mismo modo que el usufructo”, razón por la cual aplicando al dominio del usufructo la forma de establecer el derecho de habitación el artículo 579 del mismo código dispone que “El usufructo se establece por la ley o por la voluntad del hombre”; que como actos que pueden emanar de la voluntad del hombre la ley no somete su establecimiento, como alega la parte recurrente, a la rigurosidad de estar contenidos en un documento escrito pudiendo establecer su existencia de forma verbal; que el artículo 628 del Código Civil no exige, como sustentan los recurrentes, que el derecho de habitación esté justificado en un documento escrito siendo el espíritu del legislador reglamentar la extensión que puede alcanzar el derecho de habitación conforme ha sido reconocido por la doctrina jurisprudencial francesa, país de origen de nuestra legislación, estableciendo que las partes pueden modificar, reglamentar o derogar las reglas originalmente pactadas en el acto mediante el cual fue concedido el derecho de habitación, resultando indudable que dicho texto legal carece de aplicación en el caso juzgado por cuanto su aplicación requiere que el acto que lo contempla sea de naturaleza escrita; que no es controvertido que la posesión ejercida por la ahora recurrente emana de la voluntad del anterior propietario que fue exteriorizada de forma verbal y que fue caracterizada por la alzada como un derecho de habitación limitándose a la finalidad del derecho cedido;

Considerando, que, finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, así como motivos pertinentes y suficientes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie, el derecho ha sido correctamente aplicado, no incurriendo la corte *a qua* en ninguna de las violaciones denunciadas, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por María Antonia de la Cruz Cruz viuda Davis e Yinmy de Jesús Davis de la Cruz contra la sentencia núm. 94, de fecha 1 de marzo de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura transcrito al inicio de esta decisión; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de la Lcda. Cruz María de León, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

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