Exp. 602-2021-EPEN-00137
Rc. Constructora Playa Bonita, S. A.
Fecha: 30 de enero de 2026

Sentencia núm. SCJ-SS-26-0085

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En nombre de la República, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, regularmente constituida por los jueces Francisco Antonio Jerez Mena, presidente; Nancy I. Salcedo Fernández, Fran Euclides Soto Sánchez y María G. Garabito Ramírez, miembros; asistidos del secretario general, en la sala donde celebran las audiencias, hoy 30 de enero de 2026, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como corte de casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Constructora Playa Bonita, S. A., constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes dominicana, con su domicilio y asiento social establecido en la avenida Bolívar núm. 407-D, sector Gascue, Distrito Nacional, querellante y actor civil, debidamente representada por el Lcdo. [redacted], dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], domiciliado y residente en la calle [redacted]

Blonda, núm. 149, sector [redacted], esquina Ureña, Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 125-2024-SSEN-00158-BIS, dictada por la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís el 8 de octubre de 2024, cuyo dispositivo se copia más adelante.

Oído al juez presidente dejar abierta la presente audiencia pública para conocer del recurso de casación.

Oído al alguacil en la lectura del rol.

Oído al Lcdo. [redacted], por sí y por el Lcdo. [redacted], actuando en representación de Constructora Playa Bonita, S. A., parte recurrente en el presente proceso, concluir de la manera siguiente: Que se acojan las conclusiones vertidas en nuestro memorial de casación depositado en fecha 26 de mayo del año 2025, las cuales versan de la manera siguiente: *Primero: Declarar con lugar el recurso de casación interpuesto por la querellante, razón social Constructora Playa Bonita, S. A., contra la sentencia núm. 125-2024-SSEN-00158-BIS, relativa al expediente núm. 602-2021-EPEN-00137, dictada por la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en fecha 8 de octubre de 2024, por haberse interpuesto en tiempo hábil y conforme a derecho. Segundo: Casar en todas sus partes la sentencia*

núm. 125-2024-SSEN-00158-BIS, relativa al expediente núm. 602-2021-EPEN-00137, dictada por la Cámara Penal de la Corte De Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en fecha 8 de octubre de 2024, en atención a los motivos contenidos en el único medio propuesto y desarrollado en el presente recurso; y, en consecuencia, revocar la sentencia impugnada, dictando directamente sentencia sobre el caso, en virtud de las comprobaciones de hecho fijadas por la sentencia en primer grado y las pruebas documentales incorporadas, o en su defecto, ordenar la celebración total de un nuevo juicio por ante un tribunal distinto al que dictó la sentencia hoy recurrida en casación. Tercero: Condenar a la parte recurrida, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Oído al Lcdo. [redacted], juntamente con el Lcdo. [redacted], actuando en representación de [redacted], parte recurrida en el presente proceso, concluir de la manera siguiente: *Primero: Que sea declarado inadmisible el recurso de casación interpuesto por los licenciados [redacted] y [redacted], actuando en representación de la constructora Playa Bonita, S. A., en contra de la sentencia marcada con el núm. 125-2024-SSEN-00158-BIS, de fecha 8 de octubre de 2024, rendida por la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento*

Judicial de San Francisco de Macorís, por el mismo no estar fundamentado en derecho. Segundo: De manera subsidiaria, sin renunciar a las conclusiones principales solicitamos que sea rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal el recurso de casación interpuesto por los licenciados. Tercero: Que se condene a la parte recurrente al pago de las costas civiles del procedimiento y se ordene su distracción en favor y provecho de los licenciados [redacted] *y* [redacted].

Oído a la Lcda. Fior D´ Aliza Alduey, procuradora adjunta a la procuradora general de la República, en representación del Ministerio Público, concluir de la manera siguiente: *Único: Que sea declarado con lugar el recurso de casación interpuesto por el querellante y actor civil Constructora Playa Bonita, S. A., contra la sentencia hoy impugnada y en mérito de las consideraciones vertidas.*

Visto el escrito del recurso de casación suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando en representación de la Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el Lcdo. [redacted], depositado en la secretaría de la Corte *a qua* el 26 de mayo de 2025, mediante el cual fundamenta su recurso.

Visto el escrito de contestación suscrito por el Lcdo. [redacted] y [redacted], actuando en representación

de [redacted], depositado en la secretaría de la Corte *a qua* el 26 de junio de 2025.

Visto la resolución núm. [redacted]-SRES-01816, dictada por esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia el 29 de septiembre de 2025, mediante la cual se declaró admisible, en cuanto a la forma, el referido recurso y se fijó audiencia pública para conocer los méritos de este el día 22 de octubre de 2025, fecha en la cual las labores presenciales fueron suspendidas como medidas preventivas ante el paso de la Tormenta Tropical Melissa, y fijadas nueva vez para el 11 de noviembre de 2025, en la cual las partes comparecientes concluyeron, decidiendo la Sala diferir el pronunciamiento del fallo dentro del plazo de los treinta (30) días dispuesto en el Código Procesal Penal, produciéndose dicha lectura el día indicado en el encabezado de esta sentencia.

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por las Leyes números 156 de 1997 y 242 de 2011.

Visto la Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial. G. O., núm. 11076 del 29 de julio de 2022; y la resolución núm. 748-

2022, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia el 13 de octubre de 2022, que aprueba el reglamento para su aplicación.

La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia después de haber deliberado y, visto 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; las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; los artículos 70, 246, 393, 394, 399, 400, 404, 418, 419, 421, 425, 426 y 427, modificado por la Ley núm. 10-15 del 10 de febrero de 2015; y 1 de la Ley núm. 5869 sobre Violación de Propiedad.

La presente sentencia fue votada en primer término por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, a cuyo voto se adhirieron los magistrados Nancy I. Salcedo Fernández, Fran Euclides Soto Sánchez y María G. Garabito Ramírez.

1. En la decisión impugnada y en los documentos que en ella se refieren, son hechos constantes los siguientes:

a) Mediante instancia de fecha 25 de octubre de 2021, el Ministerio Público, en la persona del Lcdo. [redacted], procurador

fiscal del Distrito Judicial de María [redacted], presentó acusación con requerimiento de apertura a juicio en contra de [redacted], por presunta violación a las disposiciones del artículo 1 de la Ley núm. 5869 sobre Violación de Propiedad, en perjuicio de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., representada por [redacted].

b) El 5 de enero de 2021, el querellante [redacted] en representación de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., depositó por ante la procuradora fiscal del Distrito Judicial de María [redacted], formal querella con constitución en actor civil en contra de [redacted], por violación al artículo 1 de la Ley núm. 5869 sobre Violación de Propiedad.

c) Para el conocimiento de la audiencia preliminar fue apoderado el Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de María [redacted], el cual mediante la resolución penal núm. 602-2022-SRES-00212, de fecha 6 de octubre de 2022, acogió de manera total la acusación presentada por el Ministerio Público y dictó auto de apertura a juicio en contra de la parte imputada [redacted], por presunta violación a las disposiciones del artículo 1 de la Ley núm. 5869 sobre Violación de Propiedad, en perjuicio de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., representada por José

[redacted]. Admite el escrito de querella con constitución en actores civiles y sus medios de pruebas anexos, presentada por la víctima [redacted], en representación de la razón social Constructora Playa Bonita. S. A., por ante el Ministerio Público en fecha 5 de enero de 2021, a través de su abogado apoderado, en contra de la referida parte imputada.

d) Apoderado del juicio de fondo, el Tribunal Unipersonal de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted], dictó en fecha 26 de octubre de 2023, la sentencia penal núm. 229-2023-SSEN-00058, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo que a continuación se consigna:

> ***PRIMERO:*** *Declara culpable al ciudadano* [redacted], *de violar las disposiciones del artículo 1 de la Ley 5869, sobre Violación de Propiedad, en perjuicio de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el señor* [redacted], *por haberse demostrado que el imputado penetró a la propiedad inmobiliaria objeto del presente proceso de manera ilegal, en consecuencia lo condena a cumplir una pena de dos (2) años de prisión suspendida en su totalidad, debiendo cumplir con las reglas establecidas en los numerales 1,*

2 y 7 del artículo 41 del Código Procesal Penal, consistente en: -Residir en el domicilio aportado, [redacted]. *-Abstenerse de visitar los terrenos propiedad de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A.-Abstenerse del porte de armas de fuego y blanca de manera ilegal.* ***SEGUNDO:*** *Condena al imputado* [redacted]*, al pago de una multa de quinientos (500.00) peso*[redacted] *favor del Estado dominicano, así como al pago de las costas del proceso.* ***TERCERO:*** *Ordena el desalojo del imputado* [redacted]*, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando de manera ilegal el inmueble objeto del presente proceso.* ***CUARTO:*** *Admite la querella con constitución en actor civil presentada por la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el señor* [redacted]*, por haberse probado la responsabilidad penal del imputado* [redacted]*, en consecuencia, lo condena al pago de una indemnización por la suma de un millón de pesos (RD$1,000.000.00), a favor de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el señor* [redacted]*, por los daños morales ocasionados.*

> ***QUINTO:*** *Condena a* [redacted]*, al pago de las costas civiles en provecho de los abogados de la parte querellante constituida en actor civil que postulan y afirman haberlas avanzado en su mayor totalidad.* ***SEXTO:*** *Advierte a la parte que no esté conforme con esta decisión, que a partir de que reciba la notificación de la misma tiene un plazo de veinte (20) días hábiles para interponer formal recurso de apelación, en virtud de las disposiciones de los artículos 393, 416, 417 y 418 del código procesal penal.* ***SEPTIMO:*** *Fija la lectura íntegra de la presente sentencia para el día viernes diecisiete (17) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 4:00 p.m. valiendo citación para las partes presentes y representadas. [sic].*

e) En desacuerdo con la decisión del Tribunal *a quo*, el imputado y el querellante interpusieron recurso de apelación, siendo apoderada la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, la cual dictó la sentencia núm. 125-2024-SSEN-00158-BIS, el 8 de octubre de 2024, objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Rechaza el recurso de apelación interpuesto en fecha nueve (09) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por los Lcdos.* [redacted] *y* [redacted]*, en representación de la parte querellante Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el ciudadano* [redacted]*, en contra de la sentencia núm. 229-2023-SSEN-00058, de fecha veintiséis (26) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por el Tribunal Unipersonal de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María* [redacted]*.* ***SEGUNDO:*** *Declara con lugar el recurso de apelación interpuesto en fecha seis (6) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por el imputado* [redacted] *a través de sus abogados los Lcdos.* [redacted] *y* [redacted]*, y sostenido en audiencia conjuntamente con los Lcdos.* [redacted] *y* [redacted]*, contra la sentencia núm. 229-2023-SSEN-00058, de fecha veintiséis (26) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por el Tribunal Unipersonal de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial María* [redacted]*.* ***TERCERO:*** *Anula la sentencia apelada, por haber*

juzgado la corte que los hechos que se discuten no constituyen violación de propiedad en sí, sino más bien discusión al derecho de propiedad del inmueble. En uso de las potestades conferidas en el artículo 422 del Código Procesal Penal, declara no culpable al imputado [redacted]*, en consecuencia, se ordena el descargo de los hechos punibles que se le imputan.* ***CUARTO:*** *Declara de oficio las costas penales del proceso, por efecto del descargo dictado a favor del imputado.* ***QUINTO:*** *Manda a que la secretaria notifique una copia de esta decisión a cada una de las partes. Advierte a los interesados, que a partir de que les sea entregada una copia íntegra de la presente decisión disponen de un plazo de veinte (20) días hábiles para recurrir en casación por ante la Suprema Corte de Justicia, vía la secretaria de esta Corte de Apelación sino estuviesen conformes con lo decidido, según lo dispuesto en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Penal, modificado por la Ley 10-15 del 6 de febrero del año dos mil quince (2015). [sic].*

2. La recurrente Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el Lcdo. [redacted], propone contra la sentencia impugnada, el siguiente motivo de casación:

> ***Único Motivo:*** *Falta manifiesta en la motivación de la sentencia, manifiestamente infundada, en cuanto a la protección del derecho de propiedad; violación al artículo 51 numeral 1 de la Constitución.*

3. En el desarrollo de su **medio** de impugnación, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

> *Del examen de las motivaciones de la Corte a qua, se comprueba, que la sentencia hoy recurrida en casación contiene una incorrecta ponderación de los hechos y sobre todo del apoderamiento de la jurisdicción penal, en el caso de la especie, en relación a la aplicación del artículo 1 de la Ley 5869. La Corte establece en la página 14 in fine y 15 de la Sentencia recurrida lo siguiente: "de la ponderación de las declaraciones del imputado y de las pruebas documentales, se deja establecido que la discusión entre querellante e imputado es por la propiedad del inmueble en cuestión; que el terreno que se discute es registrado; que la compañía que se querella posee título a su nombre y el imputado dice poseer un contrato de venta en la que avala la compra del inmueble que se discute". Al analizar este argumento, debemos señalar lo siguiente, la corte A qua,*

establece que la compañía que se querella posee un título a su nombre, lo que obliga al tribunal a tutelar el derecho de propiedad, conforme a las disposiciones del artículo 51 de la Constitución dominicana. La sentencia recurrida contiene una serie de violaciones a la ley que la hacen manifiestamente infundada, toda vez que, desde que el tribunal comprueba que la querellante es titular del derecho de propiedad, por mandato constitucional debe proteger este derecho. En la página 15 de la sentencia hoy recurrida, la Corte a qua, establece lo siguiente: que el título de propiedad constituye un documento erga omnes y que el Estado tiene el deber de proteger y garantizar, luego se contradice cuando establece que es de ponderar, si se trata de un adquiriente de buena fe, cuya determinación no es propiedad del Tribunal Penal, sino de la Jurisdicción Inmobiliaria por tratarse de un inmueble registrado. La contradicción es manifiesta, cuando el Tribunal reconoce que la querellante posee un certificado de título, que el Estado debe garantizar el disfrute de la propiedad que se ampara en ese certificado de título. Que ese certificado de título es oponible a todo el mundo por constituir un documento Erga Omnes, y luego establece que se trata de una discusión por el derecho de propiedad al razonar de esa

manera, la Corte a qua, desconoce el límite de su apoderamiento en el ámbito penal, para garantizar la aplicación de la Ley 5869, toda vez que, lo que establece la constitución como privativo al disfrute de una propiedad amparada en certificado de título, es una sentencia de Tribunal competente, nunca una Litis sobre derecho registrado, la cual debe en cualquier caso definirse en la jurisdicción correspondiente, pero sin afectar un título vigente. En relación a la falta de valoración probatoria alegada por la parte recurrente en apelación, señalada por la Corte a qua, en la parte in fine de la página 14 de la sentencia recurrida, es evidente que la misma resulta infundada, toda vez que, el imputado ha invocado dos elementos para sustentar este argumento: uno, lo constituye la no inscripción de la querellante en el Registro Mercantil, argumento este carente de sentido, en el caso de la especie, puesto que el derecho de propiedad de la querellante es antes de la Ley 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas. Resulta que la inscripción en el registro mercantil tiene por finalidad tutelar las operaciones comerciales, tales como ventas, permutas, dación en pagos y otras, nunca para demostrar la titularidad de un derecho de propiedad, el cual por disposición de la ley es

imprescriptible. En cuanto a los testimonios, fundamentalmente el de [redacted], cuando estableció que el imputado vivía en un lugar distinto al ocupado a la querellante, lejos de constituir una contradicción, constituye una prueba más de la violación de propiedad, toda vez que, su incursión en el mismo se produjo durante la Pandemia del Covid-19. Otra prueba de lo infundado de la sentencia hoy recurrida está en la página 15 de la indicada sentencia, cuando la Corte a qua establece lo siguiente: que la forma en que el imputado se introduce al terreno cuestionado, no fue por medios violentos, sino más bien por estar amparado en una supuesta propiedad del mismo, avalado en el citado contrato de compra... Por todas estas condiciones, la Corte considera que el hecho juzgado no constituye una violación de propiedad, de las estipuladas en el artículo 1 de la Ley 5869. Lo anterior se desvanece con un razonamiento elemental, como es posible que la Corte a qua compare un título de propiedad Erga Omnes, con una supuesta propiedad avalada en un contrato de un tercero, frente al certificado de título. La querellante sustenta su derecho de propiedad en el Certificado de Título núm. 90-87, además del Certificado de Estado Jurídico de fecha Diecisiete (17) de agosto

del año dos mil veintitrés (2023), que ratifica la titularidad de su derecho sobre el inmueble invadido por el señor [redacted]. Que, es una costumbre recurrente en los Invasores, luego de ocupar propiedades tituladas, para procurar negociaciones, entablar litis sobre derechos registrados, con el deliberado propósito de mantenerse en la propiedad invadida, en el caso que nos ocupa, este patrón ha sido el mismo, pero sin la posibilidad material de destruir el certificado de título de propiedad de la querellante, lo que se comprueba con la sentencia núm. [redacted]9, de fecha siete (7) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], que dejó sin efecto la demanda introductiva depositada en ese tribunal en fecha diecisiete (17) de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrita por los Lcdos. [redacted] y [redacted], en representación de los señores [redacted] y [redacted], relativa a las parcelas núm. 54 y 476, del Distrito Catastral núm. 2, municipio de Nagua, provincia María [redacted], por inacción de los demandantes, cuya copia anexamos al presente recurso como prueba de que la litis solo

> *fue utilizada como medio incidental. A que, la motivación de una sentencia debe ser la percepción que el juzgador tiene de la historia real de los hechos y la explicación de la fundamentación jurídica de la solución que se da al caso concreto que juzga, por lo que no basta una mera exposición de lo sucedido, sino que debe hacerse un razonamiento lógico. A que, por los motivos expuestos precedentemente, es preciso e imprescindible la anulación de la sentencia impugnada, con todas sus consecuencias legales. [sic].*

4. Con relación a los alegatos expuestos por el recurrente, la Corte *a qua,* para fallar en la forma en que lo hizo, reflexionó en el sentido de que:

> ***Recurso del imputado*** [redacted]. *La corte, del estudio de los argumentos del recurso y la sentencia recurrida verifica que guarda razón el recurrente en gran parte de sus reclamos, puesto que se evidencia que: a) Playa Bonita se querella como institución y dice estar representada por* [redacted] *(pág.7 de la sentencia recurrida), sin embargo, no se registra ningún elemento probatorio que demuestre la existencia legal de dicha institución y el poder que tenga* [redacted]*, para representar dicha institución en este*

proceso. b) Se percibe una errónea valoración de las pruebas documentales a descargo, bajo el argumento de que no fueron aportadas al juicio a través de testigo idóneo en aplicación del art. 19. A de la Resolución 3869-2006, sobre el Manejo de las Pruebas en el proceso penal (ver pág. 32 de la sentencia recurrida). Esa ponderación citada, la corte, las aprecia como un error en la valoración de las pruebas como alega éste recurrente, puesto que si bien es cierto la norma citada regula la prueba en el proceso penal, no menos cierto es que esta no es la única, no es exclusiva, ni está por encima del contenido de la ley, quien de manera llana y clara, específicamente el art. 312 del Código Procesal Penal, establece como una excepción a la oralidad en el juicio penal, introducir por su lectura al juicio las pruebas documentales, estando en esta categoría la certificación digital de la Cámara de Comercio y Producción aportada por la defensa técnica del imputado para justificar, según establece que la empresa Constructora Playa Bonita, S. A., no se encuentra matriculada, conforme el artículo 5, de la Ley núm. 479-08, que establece que las sociedades comerciales gozarán de plena personalidad jurídica a partir de su matriculación en el Registro Mercantil. O sea, la corte considera

que con esta prueba mal valorada por el Tribunal a quo, (porque podía ser introducida al juicio por su lectura conforme el art. 312 del Código Procesal Penal, por constituir una prueba documental, emanada de una institución creada por la ley a esos fines, de carácter público porque el Estado le ha otorgado y reconocido esa facultad); el imputado pretendía desacreditar la compañía Playa Bonita [redacted]. y por vía de consecuencia su calidad para actuar en justicia y por su valoración errónea, ciertamente se colocó al imputado en estado de indefensión. Verifica la corte, que en igualdad de condición fueron tratadas otras pruebas aportadas por la defensa técnica de [redacted], como fueron: copias de rechazo de fuerza pública, de declaración de posesión de [redacted] (imputado) e instancia de depósito de litis sobre derecho registrado de fecha 13 de enero de 2022. Pero muy especialmente y el fundamento principal d esta decisión es que la corte ha apreciado como señala el recurrente, falta en la valoración probatoria, porque del análisis y ponderación de las pruebas testimoniales desarrolladas en el juicio a partir de la página 15 de la sentencia recurrida, de la ponderación de las declaraciones del imputado y de las pruebas documentales, se

deja establecido que la discusión entre querellante e imputado es por la propiedad del inmueble en cuestión; que el terreno que se discute es registrado; que la compañía que se querella posee título a su nombre y el imputado dice poseer un contrato de venta en la que avala la compra del inmueble que se discute; que la forma en que el imputado se introduce al terreno cuestionado, no fue por medios violentos, sino más bien por estar amparado en una supuesta propiedad del mismo, avalado en el citado contrato de compra... por todas estas condiciones, la corte considera que el hecho juzgado no constituye una violación de propiedad, de las estipuladas en el art. 1 de la Ley núm. 5869, porque además del contenido de la ley que establece: Artículo 1.- Toda persona que se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada con la pena de tres meses a dos años de prisión correccional y multa de diez a quinientos pesos. La doctrina y la jurisprudencia han establecido que esa introducción debe ser por medios violentos, de manera pública y que el invasor debe estar dentro del terreno que se discute y esas condiciones no han quedado establecidas en este proceso, por ello se descarta la violación a esta ley, por no reunir las

circunstancias propias de ese tipo penal y lo que ha quedado demostrado es la discusión sobre la propiedad de un terreno registrado, que en apariencia (porque esa prueba fue excluida) está apoderado el tribunal de jurisdicción original, a los fines de decidir el verdadero propietario del mismo. En adición a la ponderación anterior y del examen de la sentencia recurrida, la corte pudo observar que el tribunal a quo, al razonar de manera lógica para decidir en la forma en que lo hizo, realizó una serie de valoraciones propios de un tribunal de tierras, otorgándoles calidad de propietario al proyecto Playa Bonita, cuya existencia jurídica no le fue probada..., y si bien, ésta dice poseer un título de propiedad, que constituye un documento erga omnes y que el Estado tiene el deber de proteger y garantizar, también es de ponderar, si se trata de un adquiriente de buena fe, cuya determinación no es propio del tribunal penal, sino de la jurisdicción inmobiliaria por tratarse de un inmueble registrado, que de acuerdo al contenido de los artículos 3 y 29 de la Ley núm. 108-5 de Registro Inmobiliario, le otorga competencia exclusiva a dicha jurisdicción para dirimir los conflictos de esta naturaleza, sobre lo cual, alega el imputado ha apoderado en protección de sus derechos; por estos y los

demás motivos expuestos, la corte ha considerado revocar la sentencia recurrida y ordenar el descargo del imputado, porque los hechos que se discuten no constituyen violación de propiedad en sí, sino la propiedad del inmueble es la que se discute. Sobre este aspecto se ha referido la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, precisando lo siguiente: "Aunque, en principio, la demanda en lanzamiento de lugar es competencia de la jurisdicción civil, cuando se pretende la expulsión de los ocupantes sin derecho ni título, no es así cuando el punto neurálgico y litigioso es relativo a la titularidad del derecho de propiedad de la parcela donde está ubicada la mejora objeto del desalojo y que envuelve un inmueble registrado, caso en el cual los artículos 3 y 29 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, dispone la competencia de la jurisdicción inmobiliaria. (SCJ, 1ª Sala, 12 de noviembre 2014, núm. 24, [redacted]. 1248, pp. 306-314). De igual modo, el Tribunal Constitucional se ha referido, estableciendo lo siguiente: "No procede la acción de amparo cuando el conflicto se trata de un derecho de propiedad inmobiliario registrado, puesto que, según el artículo 3 de la Ley 105-05, de Registro Inmobiliario, todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, es

> *competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria. (TC/0075/13, 7 de mayo de 2013; TC/0101/14, 10 de junio de 2014; TC/01161/14, 23 de julio de 2014; TC/0297/14, 19 de diciembre de 2014; TC/0578/2015, 7 de diciembre de 2015; TC/0488/17, 10 de octubre de 2017). [sic].*

5. Como se puede observar en el fundamento 3 de esta decisión, la parte recurrente en el medio de su recurso de casación, discrepa del fallo impugnado porque supuestamente:

> *Del examen de las motivaciones de la Corte a qua, se comprueba, que la sentencia hoy recurrida en casación contiene una incorrecta ponderación de los hechos y sobre todo del apoderamiento de la jurisdicción penal, en el caso de la especie, en relación a la aplicación del artículo 1 de la Ley núm. 5869.*
>
> *La Corte considera que el hecho juzgado no constituye una violación de propiedad, de las estipuladas en el artículo 1 de la Ley núm. 5869. Lo anterior se desvanece con un razonamiento elemental, como es posible que la Corte a qua compare un título de propiedad Erga Omnes, con una supuesta propiedad avalada en un contrato de un tercero, frente al certificado de título.*

6. Del examen de las piezas que forman el caso, ha podido observar esta Segunda Sala, que el Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María [redacted], mediante sentencia núm. 229-2023-SSEN-00058, de fecha 26 de octubre de 2023, Declaró culpable a imputado [redacted], de violar las disposiciones del artículo 1 de la Ley núm. 5869, sobre Violación de Propiedad, en perjuicio de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., representada por el señor [redacted], por haberse demostrado que el imputado penetró a la propiedad inmobiliaria objeto del presente proceso de manera ilegal, condenándolo a cumplir una pena de dos (2) años de prisión suspendida en su totalidad, debiendo cumplir con las reglas establecidas en los numerales 1, 2 y 7 del artículo 41 del Código Procesal Penal.

7. El tribunal de primer grado, fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

> *La parte acusadora, a través de la oferta y presentación probatoria, las cuales fueron debatidas en el curso del juicio, lograron enervar o destruir la presunción de inocencia del imputado* [redacted]*, entiende el tribunal que estas pruebas han sido suficientes para destruir el estado de inocencia*

de este, que han servido para demostrarle al tribunal las circunstancias en sí en que ocurrió el hecho en que el imputado penetró a ocupar de manera ilegal los terrenos propiedad de la parte querellante, creando un perjuicio en contra de la víctima, como ocurre el hecho de la especie y son capaz de producir en el tribunal la certeza, más allá de toda duda razonable de que estamos frente al responsable del hecho punible. En ese orden, el tribunal debe pronunciar el compromiso de la responsabilidad penal del imputado, por haberse demostrado su culpabilidad más allá de toda duda razonable, como ha establecido la doctrina que ha señalado que dentro del proceso judicial la función de la prueba radica en el convencimiento o certeza del establecimiento de los hechos alegados, procurando así determinar con firmeza la ocurrencia de los mismos sobre los que debe pronunciarse la regla de derecho, valorando la acusación y las pruebas partiendo de una presunción de inocencia que acompaña a todo justiciable, hasta tanto opere sentencia firme e irrevocable y por la cual solo podría establecerse la culpabilidad cuando se destruya de forma irrefutable y certera, partiendo de pruebas suficientes e irrefragables como ha ocurrido en este caso. Este Tribunal ha podido establecer que la teoría del órgano acusador fue probada

más allá de toda duda razonable, por entender que dichas pruebas son suficientes, concluyentes y relevantes para destruir la presunción de inocencia que reviste al señor [redacted], *el cual ha comprometido su responsabilidad penal por haberse probado el hecho que se le atribuye, y estar configurados los elementos constitutivos del delito de violación de propiedad, por lo que procede dictar sentencia condenatoria en su contra en virtud de las disposiciones del artículo 338 del Código Procesal Penal, rechazando así la solicitud de la defensa de que sea dictada sentencia absolutoria a favor del imputado. Una vez establecido el hecho cometido por el señor* [redacted], *en ese orden, la calificación jurídica dada por el ministerio público, es de violación a la disposición artículo 1 de la Ley núm. 5869, que tipifica la violación de propiedad, el cual establece lo siguiente: "Toda persona que se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada con la pena de tres meses a dos años de prisión correccional y multa de diez a quinientos pesos". Por lo que, en ese orden de ideas, el principio de legalidad exige que para que un hecho sea considerado delito el mismo debe estar descrito y sancionado por una ley anterior*

> *a la comisión de dicho hecho, además de que el mismo debe de adecuarse exactamente a la descripción de la norma, debiendo tipificarse en el hecho concreto todos los elementos constitutivos descritos en la norma. Por tales razones, este Tribunal entiende que se han reunido en este hecho, todos los elementos constitutivos del tipo penal de "violación de propiedad", al haberse probado que el imputado penetró de manera ilegal a los terrenos propiedad de la razón social Constructora Playa Bonita, S. A., de modo que este tipo penal se ha subsumido de forma adecuada y exacta con la norma legal que lo prescribe y sanciona.*

8. No conforme con los motivos dado por el tribunal de primer grado para declarar su culpabilidad, el imputado interpuso recurso de apelación, procediendo la Corte *a qua* a Declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el imputado [redacted], y Anular la sentencia apelada, luego de comprobar que los hechos que se discuten no constituyen violación de propiedad en sí, sino más bien discusión al derecho de propiedad del inmueble.

9. Dentro de los fundamentos de la Corte de Apelación para anular el fallo dictado por el tribunal de primer grado, se pueden observar los siguientes:

> *El fundamento principal de esta decisión es que la corte ha apreciado como señala el recurrente, falta en la valoración probatoria, porque del análisis y ponderación de las pruebas testimoniales desarrolladas en el juicio a partir de la página 15 de la sentencia recurrida, de la ponderación de las declaraciones del imputado y de las pruebas documentales, se deja establecido que la discusión entre querellante e imputado es por la propiedad del inmueble en cuestión; que el terreno que se discute es registrado; que la compañía que se querella posee título a su nombre y el imputado dice poseer un contrato de venta en la que avala la compra del inmueble que se discute; que la forma en que el imputado se introduce al terreno cuestionado, no fue por medios violentos, sino más bien por estar amparado en una supuesta propiedad del mismo, avalado en el citado contrato de compra... por todas estas condiciones, la corte considera que el hecho juzgado no constituye una violación de propiedad, de las estipuladas en el art. 1 de la Ley núm. 5869, porque además del contenido de la ley que establece: Artículo 1.-Toda persona que*

> *se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada con la pena de tres meses a dos años de prisión correccional y multa de diez a quinientos pesos.*

10. En la especie, alega la parte recurrente, que la *sentencia es manifiestamente infundada porque se inobserva el artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana,* vicio que no ha podido ser comprobado por esta azada, ya que luego de un examen cuidadoso del fallo impugnado, no se advierte que la Corte *a qua* inobserve lo establecido en el artículo 51 de la Constitución, ni que desconozca que el querellante posea un título que indica que es el propietario del terreno envuelto en la Litis, sino que, en este caso, la discusión entre querellante y el imputado es por la propiedad de un terreno registrado.

11. Que como la compañía que se querella posee título a su nombre y el imputado dice poseer un contrato de venta en la que avala la compra del inmueble que se discute, la forma en que el imputado se introduce al terreno cuestionado, no fue por medios violentos, sino más bien por estar amparado en una supuesta propiedad del mismo, avalado en dos contrato de compra, y es por estas razones que la corte considera que el hecho

juzgado no constituye una violación de propiedad, conforme lo estipula el artículo 1 de la Ley núm. 5869 sobre violación de propiedad.

12. Tal y como lo establece la corte de apelación en su decisión, *La doctrina y la jurisprudencia han establecido que esa introducción debe ser por medios violentos, de manera pública y que el invasor debe estar dentro del terreno que se discute y esas condiciones no han quedado establecidas en este proceso, por ello se descarta la violación a esta ley, por no reunir las circunstancias propias de ese tipo penal y lo que ha quedado demostrado es la discusión sobre la propiedad de un terreno registrado*, que *en apariencia (porque esa prueba fue excluida) está apoderado el tribunal de jurisdicción original, a los fines de decidir el verdadero propietario del mismo*, no advirtiendo esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, la supuesta contradicción alegada, ya que lo que la corte establece es que: *si bien, ésta dice poseer un título de propiedad, que constituye un documento Erga Omnes y que el Estado tiene el deber de proteger y garantizar, también es de ponderar, si se trata de un adquiriente de buena fe, cuya determinación no es propio del tribunal penal, sino de la jurisdicción inmobiliaria por tratarse de un inmueble registrado, que de acuerdo al contenido de los artículos 3 y 29 de la Ley 108-5 de Registro Inmobiliario, le otorga competencia exclusiva a dicha jurisdicción para dirimir los conflictos de esta naturaleza, sobre lo cual, alega el imputado ha apoderado en protección de sus derechos.*

13. Contrario a lo que afirma la parte recurrente, de lo transcrito en los fundamentos anteriores no se observa que la Corte desconozca el límite de su apoderamiento en el ámbito penal, sino que establece, que en este caso lo que se debió ponderar, es si el querellante es un adquiriente de buena fe, pero dicha determinación no es competencia de la jurisdicción penal, sino de la jurisdicción inmobiliaria por tratarse de una Litis sobre un inmueble registrado.

14. Con respecto a la certificación del Registro Mercantil, lo que la defensa pretendía demostrar, era la calidad del querellante para accionar, y no la titularidad del derecho, tal y como se lee a continuación:

> b) "Se percibe una errónea valoración de las pruebas documentales a descargo, bajo el argumento de que no fueron aportadas al juicio a través de testigo idóneo en aplicación del art, 19. A de la resolución 3869-2006, sobre el manejo de las pruebas en el proceso penal. Esa ponderación citada, la corte, las aprecia como un error en la valoración de las pruebas como alega éste recurrente, puesto que si bien es cierto la norma citada regula la prueba en el proceso penal, no

menos cierto es que esta no es la única, no es exclusiva, ni está por encima del contenido de la ley, quien de manera llana y clara, específicamente el art. 312 del CPP, establece como una excepción a la oralidad en el juicio penal introducir por su lectura al juicio las pruebas documentales, estando en esta categoría la certificación digital de la Cámara de Comercio y Producción aportada por la defensa técnica del imputado para justificar, según establece que la empresa Constructora Playa Bonita S.A., no se encuentra matriculada, conforme el artículo 5, de la ley 479-08, que establece que las sociedades comerciales gozarán de plena personalidad jurídica a partir de su matriculación en el Registro Mercantil O sea, la corte considera que con esta prueba mal valorada por el tribunal a quo, (porque podía ser introducida al juicio por su lectura conforme el art. 312 dcl CPP, por constituir una prueba documental emanada de una institución creada por la ley a esos fines, de carácter público porque el Estado le ha otorgado y reconocido esa facultad); el imputado pretendía desacreditar la

> compañía Playa Bonita [redacted]. y por vía de consecuencia su calidad para actuar en justicia y por su valoración errónea, ciertamente se colocó al imputado en estado de indefensión".

14. Por lo que, tal y como ya se indicó, con esta prueba, la cual fue excluida por el tribunal de primer grado, porque no fue presentada a través del testigo idóneo, el imputado no pretendía probar la titularidad del terreno envuelto en Litis, sino la calidad de la razón social para actuar en justicia. Lo cual al ser excluida dicha prueba, tal y como lo establece la Corte, el imputado fue dejado en estado de indefensión, en razón que sí se trata de una prueba que puede ser acreditada por su lectura, y que con la misma lo que se buscaba era probar la calidad de la razón social para actuar en justicia, que el hecho de que la supuesta titularidad del terreno envuelto en Litis, sea del año 1987, antes de la existencia de la Ley 479-08, no significa que el querellante no tenga que registrar dicha razón social y otorgarle personalidad jurídica.

16. En el caso, se trata de un terreno *registrado, donde, si bien es cierto que la parte querellante posee título a su nombre, también es cierto que el imputado dice poseer un contrato de venta en la que avala la compra del inmueble que se discute,* documento con el cual se pudo comprobar, que en la especie no

se encuentra configurados los elementos constitutivos de la violación de propiedad, toda vez que, conforme lo dispone el artículo 1 de la Ley 5869, "Toda persona que se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada con la pena de tres meses a dos años de prisión correccional y multa de diez a quinientos pesos", lo cual no ocurre en este proceso, ya que no se pudo comprobar, que el imputado se haya introducido a la propiedad de manera ilegal y violenta, lo que trajo como consecuencia que no se configuraran los elementos constitutivos del tipo penal de violación de propiedad, establecido en el artículo 1 de la Ley núm. 5869 sobre Violación de Propiedad.

17. Luego de realizar el estudio del fallo atacado, esta alzada no pudo comprobar los vicios alegados por la parte recurrente en su escrito de casación, toda vez que, según se observa, la Corte *a qua* actuó conforme a derecho al declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el imputado, y anular el fallo dictado por el tribunal de primer grado, ya que no se demostró que el imputado ocupara los terrenos objetos de la presente Litis de forma violenta.

18. La simple lectura de la sentencia impugnada pone de relieve que la Corte *a qua* actuó correctamente al establecer que *si bien, ésta dice poseer un*

título de propiedad, que constituye un documento erga omnes y que el Estado tiene el deber de proteger y garantizar, también es de ponderar, si se trata de un adquiriente de buena fe, cuya determinación no es propio del tribunal penal, sino de la jurisdicción inmobiliaria por tratarse de un inmueble registrado.

19. Evidentemente que decisión recurrida está correctamente motivada, y en la misma se exponen las razones que tuvo el tribunal de segundo grado para acoger las quejas del imputado recurrente en apelación contra la sentencia de primer grado, para lo cual hizo su propio análisis sobre recurso de apelación del que fue apoderada, lo que le permite a esta alzada constatar, que en el caso se realizó una correcta aplicación de la ley y el derecho; razón por la cual procede desestimar los alegatos que se examinan por carecer de fundamento.

20. Es preciso destacar, que la Corte *a qua* observó el debido proceso y respetó de forma puntual y suficiente los parámetros de la motivación en el recurso sometido a su escrutinio; pudiendo comprobarse que el reclamo del querellante recurrente no se evidencia en el presente caso, dado que el razonamiento hecho por la Corte *a qua* al momento de examinar la decisión emanada por el tribunal sentenciador, a la luz de lo planteado en su recurso de apelación, fue resuelto conforme a derecho y debidamente fundamentado.

21. Como se ha visto, en el presente caso la ley fue correctamente aplicada por la Corte *a qua,* por tanto, la sentencia impugnada no se enmarca en los contornos de una sentencia manifiestamente infundada; por consiguiente, al no verificarse los vicios invocados en los medios analizados, procede el rechazo del recurso de casación de que se trata y, por vía de consecuencia, queda confirmada en todas sus partes la decisión recurrida, de conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 427 del Código Procesal Penal dominicano.

22. Para regular la cuestión de las costas, el artículo 250 de la Ley núm. 97-25 que instituye el Código Procesal Penal dispone: "Imposición de las costas procesales. Toda decisión que pone fin a la persecución penal, la archive o resuelva alguna cuestión incidental, se pronuncia sobre las costas procesales. Párrafo. Las costas son impuestas a la parte vencida, salvo que el tribunal halle razón suficiente para eximirla total o parcialmente"; por lo que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costa[redacted]l no haber prosperado en sus pretensiones.

23. Para la fase de ejecución de las sentencias los artículos 454 y 455 de la Ley núm. 97-25, que instituye el Código Procesal Penal, mandan que copia de la presente decisión debe ser remitida, por la secretaría de esta alzada, al juez de la ejecución de la pena del departamento judicial correspondiente.

Exp. 602-2021-EPEN-00137
Rc. Constructora Playa Bonita, S. A.
Fecha: 30 de enero de 2026

Por los motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia,

FALLA

Primero: Rechaza el recurso de casación incoado por Constructora Playa Bonita, S.A., constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes dominicana, con su domicilio y asiento social establecido en la avenida Bolívar núm. 407-D, sector Gascue, Distrito Nacional, debidamente representada por el Lcdo. [redacted], contra la sentencia núm. 125-2024-SSEN-00158-BIS, dictada por la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís el 8 de octubre de 2024, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo.

Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas.

Tercero: Ordena al secretario general de esta Suprema Corte de Justicia notificar la presente decisión a las partes y al juez de la ejecución de la pena del Departamento

Judicial de San Francisco de Macorís, para los fines de lugar correspondientes.

Firmado: *Francisco Antonio Jerez Mena, Nancy I. Salcedo Fernández, Fran Euclides Soto Sánchez, María G. Garabito Ramírez,*

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe, que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.

CV/Jb/Are

Av. [redacted], Esq. [redacted], Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, Rep. Dom. Tel. [redacted] • Dirección de Internet: http://www.poderjudicial.gob.do • e-mail: [redacted]