



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00730

Solicitud núm.: 2025-R0087853

Recurrente: [REDACTED]

Recurrido: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

Materia: Tierras

Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3016

[REDACTED]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de agosto de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia núm. 202401513 de fecha 9 de diciembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de enero de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [REDACTED], actuando como abogado constituido de [REDACTED].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, representada por [REDACTED], mediante memorial depositado en fecha 19 de febrero de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y el Dr. [REDACTED].

*II. Antecedentes*

3. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en levantamiento de oposición y condenación a astreinte en relación con el solar núm. 27, manzana núm. 849, Distrito Catastral núm. 1, municipio y provincia Santiago, incoada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra la



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00730

Solicitud núm.: 2025-R0087853

Recurrente: [REDACTED]

Recurrido: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

Materia: Tierras

Decisión: Rechaza

Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20230588 de fecha 27 de octubre de 2023, que rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [REDACTED], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202401513 de fecha 9 de diciembre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**“PRIMERO:** RECHAZA, por los motivos expuestos en esta sentencia, el recurso de apelación depositado en fecha 08 de enero de 2024 por el señor [REDACTED], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [REDACTED], en contra de la sentencia No. 20230588 de fecha 27 de octubre de 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala III, del Distrito Judicial de Santiago, relativo a la litis sobre derechos registrados en solicitud de levantamiento de oposiciones y condenación de astreinte, sobre el Solar No.27, de la Manzana No.849, del distrito catastral No.1, municipio y provincia de Santiago. En consecuencia: **SEGUNDO:** CONFIRMA en todas sus partes la sentencia No. 20230588 de fecha 27 de octubre de 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala III, del Distrito Judicial de Santiago, relativo a la litis sobre derechos registrados en solicitud de levantamiento de oposiciones y condenación de astreinte, sobre el Solar No.27, de la Manzana No.849, del distrito catastral No.1, municipio y provincia de Santiago. **TERCERO:** CONDENA al señor JOSÉ AUGUSTO



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00730

Solicitud núm.: 2025-R0087853

Recurrente: [REDACTED]

Recurrido: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

Materia: Tierras

Decisión: Rechaza

CASTILLO MARTÍNEZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los licenciados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal Superior, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal y, una vez se haya comprobado que la misma adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada proceder a comunicarla al Registro de Títulos de Santiago y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales departamento Norte, para los fines de lugar correspondientes. **QUINTO:** ORDENA a la parte más diligente notificar esta sentencia mediante el ministerio de alguacil" (sic).

*III. Medios de casación*

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Incorrecta aplicación de la ley. Falta de ponderación y valoración de los elementos de pruebas. Desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas. Violación del derecho de propiedad" (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

sobre Recurso de Casación.

*V. Incidente*

7. La parte recurrida Superintendencia de Bancos de la República Dominicana en su memorial de defensa solicita de manera principal, declarar inadmisibile el presente recurso de casación, por no haberse acreditado el interés casacional presunto.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. *La noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema<sup>1</sup>.*

10. *De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el*

---

<sup>1</sup> Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

*ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; ejecución de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley<sup>2</sup>.*

11. Conviene destacar que la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u

---

<sup>2</sup> SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

*observancia*<sup>3</sup>.

12. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que el único medio de casación invocado por la parte recurrente se denuncia falta de ponderación de pruebas, violación al derecho de defensa y desnaturalización de las pruebas; por tanto, este debe ser valorado de forma directa, sin que sea necesario el denominado examen previo de admisibilidad que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida Ley de casación, razón por la cual se rechaza el medio de inadmisión propuesto y se *procede al examen de los medios propuestos en el recurso*.

13. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* realizó una incorrecta ponderación de las pruebas, evidenciado porque no obstante depositar certificaciones de diferentes tribunales de jurisdicción original del Distrito Judicial de Santiago respecto del inmueble de referencia, no les otorgaron valor, limitándose a establecer en el numeral 17 de la sentencia impugnada que con la nota preventiva inscrita por la ahora recurrida se cumplió la finalidad de que los

---

<sup>3</sup> Op. cit.



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

adquirentes del inmueble tomaran conocimiento de su situación; que para sostener dicho motivo hizo alusión al criterio del Tribunal Constitucional que expresa: *“la anotación preventiva inscrita en el registro complementario de un inmueble registrado tiene por finalidad poner en conocimiento a los terceros de la existencia de la litis, sin que ello implique una afectación al derecho de propiedad ni de ningún otro derecho fundamental”*; sin embargo probamos que no existe en los tribunales competentes para esa acción ninguna litis inscrita que guarde relación con el inmueble objeto del litigio. Que prosigue exponiendo el recurrente, que si bien es cierto que sobre el inmueble habían inscritas dos hipotecas convencionales en primer y segundo rangos a favor de la Corporación de Crédito La Americana, estas fueron honradas y canceladas conforme se comprueba de la copia certificada del acto de cancelación de hipoteca consentida por la Corporación de Crédito La Americana, SA. a favor de Dominicana [REDACTED] Fleiris, de fecha 26 de junio de 2013, legalizada por el Lcdo. [REDACTED], notario público de los del número para el municipio Santiago, el cual fue depositado mediante inventario de fecha 9 de marzo de 2022, y cuyo documento no fue valorado por la alzada, limitándose a *exponer que si bien ha alegado el recurrente que fueron canceladas, no lo demostró por la correspondiente presentación del acto de cancelación*



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

*depositado por ante el Registro de Títulos...; que de haber sido valorado el citado acto la suerte del proceso hubiese sido otra.*

14. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella señalados: a) que [REDACTED] era titular del derecho de propiedad sobre el solar núm. 27, manzana núm. 849, Distrito Catastral núm. 1, municipio y provincia Santiago, figurando en el registro complementario dos hipotecas convencionales en primer y segundo rangos a favor de la Corporación de Crédito La Americana, SA.; b) que posteriormente, el derecho de propiedad del indicado solar fue adquirido por [REDACTED], en virtud del acto de venta de fecha 24 de junio de 2013, inscrito en el registro de títulos correspondiente en fecha 28 de agosto 2013, originándose en su favor la constancia anotada matrícula núm. [REDACTED]; ulteriormente, [REDACTED] por acto de fecha 10 de octubre de 2016, vendió sus derechos a [REDACTED], cuyo acto fue inscrito en el Registro de Títulos de Santiago el 10 de enero de 2017, fecha para la cual ya la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana había inscrito una nota preventiva sobre traspaso en el inmueble de



referencia, la cual fue inscrita el 6 de enero de 2017 en virtud del acto núm. 004/2017; b) que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] incoó una litis en levantamiento de oposición y condenación a astreinte contra la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, sosteniendo en esencia, que la demandada se hizo inscribir sendas oposiciones dentro del inmueble sin que existiera ninguna vinculación del derecho de propiedad de este inmueble con la Corporación de Crédito La Americana, entidad esta última que si bien realizó dos préstamos hipotecarios con la garantía del inmueble en cuestión fueron saldadas por su deudora en fecha 26 de junio de 2013; que en su defensa, la parte demandada expuso en esencia, que a raíz de una investigación que concluyó la disolución de la entidad financiera Corporación de Crédito La Americana, SA., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] emitió una declaración jurada ante la notario público [REDACTED] [REDACTED], mediante la cual declaró que a pesar de que el solar núm. 27 de la manzana núm. 849 figuraba registrado a su nombre en el Registro de Títulos de Santiago, nunca fue de su propiedad y ni siquiera conocía el inmueble; que fue su amigo el finado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien le informó que había comprado el inmueble con el fin de repararlo y que lo había puesto a su nombre y que luego del fallecimiento de



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00730

Solicitud núm.: 2025-R0087853

Recurrente: [REDACTED]

Recurrido: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

Materia: Tierras

Decisión: Rechaza

[REDACTED], su hijo [REDACTED] logró traspasar el inmueble a su nombre; c) que el tribunal apoderado rechazó la indicada litis, fundamentado en que la parte demandante no demostró que sobre el inmueble afectado de las notas preventivas y su mejora se haya concluido con el proceso de disolución y liquidación; d) inconforme con la decisión, la parte demandante inicial recurrió en apelación, persiguiendo la revocación de la sentencia y que fuera acogida su demanda, la parte apelada solicitó el rechazo del recurso y que fuera confirmada la sentencia apelada, procediendo el tribunal *a quo* a rechazar el recurso y confirmar la sentencia apelada.

15. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“17. Así que, en primer orden y con relación a la solicitud del recurrente respecto al levantamiento de la primera oposición inscrita en fecha 6 de enero de 2017, cuando el inmueble aún pertenecía en propiedad al señor [REDACTED], tenemos que con la inscripción de la nota preventiva u oposición a favor de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana se cumplió con la finalidad de que los adquirientes de inmuebles registrados tengan conocimiento de cuál es la situación del inmueble, de manera que ningún tercero pueda alegar desconocer la oposición, ya que su fecha podía ser consultada en los archivos públicos...”

19. De lo anterior se extrae que el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

estuvo en condiciones de advertir que sobre el inmueble de su interés existía un diferendo, esto así porque se le había garantizado con la publicidad de esa oposición estar enterado de la situación jurídica del inmueble, y es que la inscripción de una nota preventiva tiene por finalidad garantizar tanto el artículo 51 de la Constitución dominicana como el principio II del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria... 20. en consecuencia, carece en lo absoluto de razón el señor [REDACTED] cuando alega que la inscripción de oposición realizada en fecha 6 de enero de 2017 -tiempo antes de publicitar su compra del inmueble- deviene en una actuación abusiva e ilegal por parte de la Superintendencia de Bancos, porque tuvo oportunidad de acercarse a ésta e indagar los motivos y razones de dicha oposición. 21. Por otra parte, en cuanto al levantamiento de la segunda inscripción de oposición realizada en fecha 30 de agosto de 2018 a favor de la misma Superintendencia de Bancos, tenemos que de toda la documentación aportada a este proceso por la parte recurrida -que en ningún momento fue objetada válidamente por el recurrente- se verifica que sobre el inmueble de que se trata habían sido inscritas dos (2) hipotecas convencionales en primer y segundo rango a favor de la Corporación de Crédito La Americana, las cuales, si bien ha alegado el recurrente que fueron canceladas, no lo demostró por la correspondiente presentación del acto de cancelación depositado por ante el Registro de Títulos. 22. Ahora bien, lo que si quedó suficientemente probado ante esta alzada es que entre Corporación de Crédito La Americana, como su representante, el finado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -padre del recurrente y propietario actual del inmueble- y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -cuñado del finado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - y de quien adquirió el recurrente la titularidad de este inmueble, existió una vinculación directa con el inmueble en litis,



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

aunque no así haya quedado aclarado ante ésta ni ninguna de las instancias apoderadas del levantamiento de las oposiciones, lo que verdaderamente sucedió con el crédito a favor de la Corporación de Crédito La Americana, y entendemos que si como alega el recurrente las hipotecas fueron canceladas y la Corporación de Crédito La Americana fue desinteresada mediante el pago, no se justifica entonces que a la fecha los familiares del representante de la entidad acreedora mantengan interés sobre el inmueble. 23. En ese contexto, y tomando en consideración que cuando el inmueble se encontraba registrado a favor de [REDACTED], era la Corporación de Crédito La Americana quien realizaba inversiones en éste, era esa entidad la que emitía cheques para pagar los gastos de remodelación de la casa construida sobre el solar, era esa entidad y su representante [REDACTED] los que pagaban las facturas de Ferretería [REDACTED] por la compra de materiales de construcción, era esa entidad la que pagaba los gatos por recogida de basura, al sereno que se encargaba de la seguridad, la que pagaba la confección de puertas, ventanas y clósets, de donde se deriva entonces que existían razones de peso y de importancia para que la Superintendencia de Bancos interviniera dicha entidad con el objeto de garantizar los ahorros de las personas que depositaron sus fondos en Corporación de Crédito La Americana. 24. Porque no podemos obviar que el causante y vendedor de los derechos del recurrente, [REDACTED], suscribió una declaración jurada en la que negaba tener derecho alguno de propiedad sobre este inmueble, resultando que el registro a su favor se hizo por la “amistad” que tenía con el verdadero propietario, su cuñado [REDACTED], quien a la sazón era el representante legal de Corporación de Crédito La Americana y padre del actual recurrente. 25. De manera pues, que de todo lo anteriormente expuesto y que ha sido documentado por las correspondientes pruebas, se



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

puede concluir que respecto de este solar y su mejora se han realizado acciones que evidencian un interés en distraer éste del patrimonio de Corporación de Crédito La Americana en perjuicio de los ahorrantes de dicha entidad, por lo que no resulta relevante para este caso en particular la existencia o no de una litis sobre derechos registrados que haya originado la inscripción de las oposiciones, porque es la Ley 183-02 Monetaria y Financiera la que faculta a la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, supervisora e investigadora de las entidades bancarias en caso de queja de los usuarios, para realizar las investigaciones sobre las operaciones bancarias. Y es un hecho no contestado el de que Corporación de Crédito La Americana fue objeto y continúa siendo objeto, de una investigación por parte de ese órgano público investido con ese poder por el artículo 18 de la citada Ley 183-02. 26.- Por esto, no puede resultar un hecho abusivo, ni arbitrario ni ilegal el de que en aras de cumplir con la Ley Monetaria y Financiera y de preservar los ahorros de los depositantes de la Corporación de Crédito La Americana, se mantengan inscritas las oposiciones sobre este inmueble, que como dijimos en parte anterior de la presente decisión, ha estado estrechamente vinculado con dicha entidad y con los familiares y allegados a su finado representante" (sic).

16. Respecto de la falta de ponderación de las certificaciones emitidas por diferentes Tribunales de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, el estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* estableció que estas no resultaban relevantes para el caso, pues las oposiciones fueron inscritas en virtud de la facultad que le da la Ley núm. 183-02, Monetaria y Financiera, a la Superintendencia de Bancos de la



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

República Dominicana para supervisar e investigar las entidades financieras en caso de queja de los usuarios.

17. De igual forma, el tribunal de alzada expuso que, conforme con los hechos y documentos aportados al proceso comprobó que la Superintendencia de Bancos trabó las aludidas oposiciones sobre el inmueble objeto de controversia apoyada en que la Corporación de Crédito La Americana se encontraba en un proceso de investigación, originada tras denuncias de ahorrantes que indicaban que esta había cerrado sin la debida autorización y que la referida investigación reveló que el inmueble en cuestión tenía vínculos con el patrimonio de esta entidad, en virtud de que en sus registros se evidenciaron pagos por parte de la corporación para el mantenimiento y remodelaciones del inmueble; lo expuesto, aunado al hecho de que mediante declaración jurada su antiguo propietario [REDACTED] negó tener derecho sobre el inmueble en cuestión y que el registro a su favor se realizó por “amistad” con su cuñado [REDACTED], quien en ese momento representaba a la Corporación de Crédito La Americana; señalando además, que a solicitud de la actual parte recurrente [REDACTED] fue que se realizó el acto de venta en virtud del cual se traspasó la propiedad en favor de este.



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

18. Ha sido juzgado que *la apreciación del valor probatorio de los documentos aportados y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapa al control de la casación, salvo desnaturalización<sup>4</sup>*, lo que no se advierte en este caso, razón por la cual se desestima este aspecto.

19. En cuanto a la falta de valoración de la copia certificada del acto de cancelación de hipoteca liberada por la Corporación de Crédito La Americana, SA. a favor de Dominicana [REDACTED] Fleiris, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal de alzada para confirmar la sentencia de primer grado no fundamentó su decisión sobre la base de que no se demostró que las hipotecas consentidas por la Corporación de Crédito La Americana a favor de [REDACTED] [REDACTED] no habían sido satisfechas, sino que aun si se hubiesen saldado, no se justificaba por qué familiares del representante de la entidad acreedora todavía manifestaban un interés sobre el inmueble y todos los gastos e inversiones relacionados con este fueron realizados por la Corporación de Crédito La Americana, lo que evidenció un vínculo entre la entidad y el inmueble objeto de la litis, llegando a la conclusión, con base al

<sup>4</sup> SCJ, Primera Sala, sent. núm. 81, 24 de febrero 2021, BJ. 1323



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**Exp. núm.:** 0495-22-00730

**Solicitud núm.:** 2025-R0087853

**Recurrente:** [REDACTED]

**Recurrido:** Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

**Materia:** Tierras

**Decisión:** Rechaza

examen de las pruebas aportadas al proceso, de que todas estas acciones fueron con la intención de distraer el referido inmueble del patrimonio de la Corporación de Crédito La Americana, por lo que concluyó la alzada que no resultaba abusivo, ni arbitrario, ni ilegal que se mantuvieran inscritas las referidas oposiciones en aras de cumplir con la ley Monetaria y Financiera y preservar los ahorros de los depositantes de la señalada entidad de intermediación financiera, además de que la indicada entidad aún es objeto de investigación por parte de la Superintendencia de Bancos y este inmueble se encuentra vinculado a su patrimonio.

20. En esas atenciones, la determinación del saldo de las referidas hipotecas carecería de relevancia frente a las verificaciones realizadas por la jurisdicción de alzada; al respecto es oportuno señalar que *los jueces de fondo, haciendo uso de su poder soberano de apreciación y sin incurrir en violación de ningún precepto jurídico, pueden ponderar, de los documentos aportados por las partes, solamente aquellos que consideren útiles para la causa y sustentar en ellos su decisión, de lo que se desprende que el simple hecho de que un tribunal no pondere parte de la documentación aportada no constituye un motivo de casación, salvo que se trate de documentos concluyentes y decisivos<sup>5</sup>, razones por las cuales era*

---

<sup>5</sup> SCJ, Primera Sala, sent. núm. 26, 11 de febrero 2015, BJ. 1251



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00730

Solicitud núm.: 2025-R0087853

Recurrente: [REDACTED]

Recurrido: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

Materia: Tierras

Decisión: Rechaza

suficiente retener los motivos antes expuestos por el tribunal *a quo* para sustentar ese aspecto de su decisión, considerando esta Tercera Sala que el tribunal no incurrió en los vicios denunciados en el aspecto examinado, por lo cual se desestima.

21. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas; contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación

*VI. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia núm. 202401513 de fecha 9 de diciembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del



REPÚBLICA DOMINICANA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00730

Solicitud núm.: 2025-R0087853

Recurrente: [REDACTED]

Recurrido: Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

Materia: Tierras

Decisión: Rechaza

presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

**Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.**

[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 el secretario que figuran en la estampa.

*da*