



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Sentencia núm.: 0030-1642-2026-SSen-00280

Expediente núm.: 2 [REDACTED]

Solicitud núm.: 2024-R0768654

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026); año ciento ochenta y tres (183) de la Independencia y ciento sesenta y tres (163) de la Restauración.

LA CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO, de Jurisdicción Nacional, regularmente constituida en la sede del Registro Inmobiliario, situado en la avenida Independencia, esquina avenida [REDACTED], Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con la presencia de sus jueces: ROMÁN A. BERROA HICIANO, juez presidente; CLAUDIA M. PEÑA P., jueza; y WILLYS DE J. NÚÑEZ MEJÍA, juez; asistidos de la infrascrita secretaria general, CORAIMA C. ROMÁN POZO, y del alguacil de estrados de turno, [REDACTED], ha dictado, en sus atribuciones de lo contencioso administrativo, en audiencia pública y virtual, la sentencia que sigue:

CON MOTIVO del recurso contencioso administrativo, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), órgano administrativo, con domicilio [REDACTED], representado por su alcaldesa, [REDACTED], dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [REDACTED], domiciliada y [REDACTED]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [REDACTED] y [REDACTED], dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-[REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, con estudio profesional común abierto en la firma de abogados "[REDACTED]" ubicada [REDACTED]; teléfono: [REDACTED]; correos electrónicos: [REDACTED] y [REDACTED]; en lo adelante, parte recurrente.

CONTRA: La razón social GRUPO CHORONI, S.R.L., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del certificado de registro mercantil núm. 143714SD, [REDACTED], representada por su gerente, [REDACTED], dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. [REDACTED]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [REDACTED] y [REDACTED], dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral números [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, con estudio profesional común abierto en la



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

avenida Abraham Lincoln núm. 305, esquina avenida Sarasota, sector La Julia, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; en lo adelante, parte recurrida.

Interviene forzosamente, la [REDACTED] Y [REDACTED], entidad con personalidad jurídica para actuar en justicia, incorporada mediante el decreto núm. 1093-03 de fecha veintiséis (26) de noviembre del año 2003, titular del registro nacional de contribuyentes (RNC) núm. 430012076, [REDACTED], representada por la señora [REDACTED], dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [REDACTED], domiciliada y [REDACTED]; quien hace elección de domicilio, para todos los fines y consecuencias legales del proceso, en la oficina de sus abogados constituidos y apoderados especiales los licenciados [REDACTED], Aimée Fransheska [REDACTED] y [REDACTED], dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral números [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, con estudio profesional común abierto en la oficina de abogados “Puello Herrera & Alies (PHA Legal, S.R.L.)”, ubicada [REDACTED], correos electrónicos: [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; en lo adelante, interviniente forzoso.

Interviene, además, en el proceso, el Dr. [REDACTED], Procurador General Administrativo, actuando en representación de la Administración Pública en virtud de lo dispuesto por el artículo 166 de la Constitución; en lo adelante, Procuraduría General Administrativa.

CRONOLOGÍA DEL PROCESO

1. En fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, fue depositada, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2024-R0768654, la instancia contentiva del recurso contencioso administrativo interpuesto por el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), en contra de la razón social GRUPO CHORONI, S.R.L. Instancia acompañada de un inventario de documentos.
2. En fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo dictó el auto núm. 0210-2025, mediante el cual ordenó a la parte recurrente notificar, vía ministerio de alguacil, a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L., lo propio que, a la Procuraduría General Administrativa, copia de dicho auto juntamente con la instancia introductoria, así como todos los elementos justificativos del recurso intervenido, para que en el término de treinta (30) días a partir de la fecha de recibo, produzcan sus respectivos escritos de defensa sobre el fondo del recurso, así como los incidentes que consideren pertinentes



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

al caso, debiendo anexarles todos los elementos justificativos de su defensa. Actuación comunicada a la parte recurrente a través de la Secretaría General de este Tribunal Superior Administrativo, mediante retiro presencial realizado por la señora [REDACTED], portadora de la cédula de identidad y electoral núm. [REDACTED], en fecha catorce (14) del mes de enero del año 2025.

3. En fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025, la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), mediante el acto núm. 015/2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificó a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L; y a la Procuraduría General Administrativa, copia del auto núm. 0210-2025 de fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, dictado por la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo juntamente con la instancia introductoria, así como los elementos justificativos del recurso intervenido, [Acuse de recibido de la parte recurrida y la Procuraduría General Administrativa de fecha 17/01/2025].
4. En fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 2025 fue depositado, vía el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0074244, por la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), un inventario de documentos.
5. En fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 2025 fue depositada, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0074327, por la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), una demanda en intervención forzosa con relación a la [REDACTED] y [REDACTED].
6. En fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2025 fue depositado, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0142659, por la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L; su escrito de defensa. Instancia acompañada de un inventario de documentos.
7. En fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2025 fue depositado, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0147990, por la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L; un inventario de documentos.
8. En fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año 2025 fue depositada, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0156164, por la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), una solicitud de copia del expediente.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

9. En fecha veinte (20) del mes de febrero del año 2025 fue depositado, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0160919, por el interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED], un inventario de documentos.
10. En fecha once (11) del mes de marzo del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, dictó el auto núm. 04735-2025, mediante el cual ordenó a la Secretaría General notificar a la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), copia de dicho auto juntamente con el escrito de defensa y el inventario de documentos depositado por la razón social Grupo Choroní, S.R.L; para que en un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de recibo produzca su escrito de réplica a dicho escrito de defensa. Actuación notificada a la parte recurrente, por la Unidad de Notificaciones del Tribunal Superior Administrativo, vía correos electrónicos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en fecha diez (10) del mes de junio del año 2025 y mediante acto núm. 2542/2025, de fecha doce (12) del mes de mayo del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, [Acuse de recibido del Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) de fecha 12/05/2025].
11. En fecha doce (12) del mes de marzo del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, dictó el auto núm. 04742-2025, mediante el cual ordenó a la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), notificar, vía ministerio de alguacil, al interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED], copia de dicho auto juntamente con la demanda en intervención forzosa, así como todos los elementos justificativos de la misma; asimismo, le ordenó informar a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L y a la Procuraduría General Administrativa que disponen de un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de recibo produzca sus escritos de defensa sobre el fondo de la demanda en intervención forzosa, así como de los incidentes que consideren pertinentes al caso. Actuación notificada a la parte recurrente, por la Unidad de Notificaciones del Tribunal Superior Administrativo, vía correos electrónicos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en fecha diez (10) del mes de junio del año 2025.
12. En fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año 2025 fue depositado, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0281146, por la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L; un escrito ampliatorio de conclusiones.
13. En fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2025, la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), mediante el acto núm. 262/2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificó al interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED], la demanda en intervención forzosa interpuesta en su perjuicio,



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

asimismo mediante el acto núm. 260/2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional notificó a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L y a la Procuraduría General Administrativa, que disponen de un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de recibo produzca sus escritos de defensa sobre el fondo de la demanda en intervención forzosa, así como de los incidentes que consideren pertinentes al caso, [Acuse de recibido del interviniente forzoso, la parte recurrida y la Procuraduría General Administrativa de fecha 27/05/2025].

14. En fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año 2025 fue depositado, vía el Portal Virtual del Poder Judicial, bajo la solicitud núm. 2025-R0537641, por la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), un inventario de documentos.
15. En fecha cinco (05) del mes de junio del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo dictó el auto núm. 15430-2025, mediante el cual puso en mora a la Procuraduría General Administrativa de producir su escrito de defensa sobre el fondo del recurso, en un plazo de cinco (05) días a partir de la fecha de recibo; actuación notificada a la Procuraduría General Administrativa mediante acto núm. 314/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 16/06/2025].
16. En fecha treinta (30) del mes de junio del año 2025 fue depositado, vía el Portal Virtual del Poder Judicial, bajo la solicitud núm. 2025-R0659962, por la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), un escrito de réplica al escrito de defensa de la razón social Grupo Choroní, S.R.L; de fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2025.
17. En fecha treinta (30) del mes de junio del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, dictó el auto núm. 18923-2025, mediante el cual ordenó a la Secretaría General notificar a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L y a la Procuraduría General Administrativa, copia de dicho auto juntamente con el escrito de réplica depositado por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), para que en un plazo de diez (10) días a partir de la fecha de recibo produzcan sus escritos de contrarréplica a dicho escrito de réplica. Actuación notificada a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L; por la Unidad de Notificaciones del Tribunal Superior Administrativo, vía correos electrónicos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en fecha primero (01) del mes de agosto del año 2025, [Acuse de recibido de fecha 01/08/2025] y a la Procuraduría General Administrativa, mediante el acto núm. 1234/2026 de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 25/08/2025].



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

18. En fecha nueve (09) del mes de julio del año 2025 fue depositado, vía el Portal Virtual del Poder Judicial, bajo la solicitud núm. 2025-R0704073, por el interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED], su escrito de defensa.
19. En fecha quince (15) del mes de julio del año 2025 fue depositado, ante el Centro de Servicios Presencial, Palacio de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, bajo la solicitud núm. 2025-R0726088, por el interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED], un inventario de documentos.
20. En fecha treinta (30) del mes de julio del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, dictó el auto núm. 18924-2025, mediante el cual ordenó a la Secretaría General notificar a la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), copia de dicho auto juntamente con el escrito justificativo de conclusiones depositado por la razón social Grupo Choroní, S.R.L.; para que en un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de recibo produzca su escrito de réplica a dicho escrito. Actuación notificada a la parte recurrente, por la Unidad de Notificaciones del Tribunal Superior Administrativo, vía correos electrónicos [REDACTED] y [REDACTED], en fecha primero (01) del mes de agosto del año 2025.
21. En fecha treinta (30) del mes de julio del año 2025, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, dictó el auto núm. 18922-2025, mediante el cual ordenó a la Secretaría General notificar a la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L.; al interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED] y a la Procuraduría General Administrativa, copia de dicho auto juntamente con el escrito de defensa y los inventarios de documentos depositados por el interviniente forzoso, [REDACTED] y [REDACTED], para que en un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de recibo produzcan sus escritos de réplica a dicho escrito e inventario de documentos. Actuación notificada a la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y a la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L, por la Unidad de Notificaciones del Tribunal Superior Administrativo, vía correos electrónicos [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en fecha seis (06) del mes de agosto del año 2025, [Acuse de recibido de la parte recurrente, mediante constancia de llamada telefónica de fecha 15/08/2025] y [Acuse de recibido de la parte recurrida de fecha 01/08/2025], y a la Procuraduría General Administrativa, mediante el acto núm. 1234/2026 de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 25/08/2025].
22. En fecha diez (10) del mes de agosto del año 2025 fue depositado, vía el Portal Virtual del Poder Judicial, bajo la solicitud núm. 2025-R0834131, por la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

Nacional (ADN), un escrito de réplica al escrito ampliatorio de conclusiones depositado por la razón social Grupo Choroní, S.R.L.; de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año 2025. Instancia acompañada de un inventario de documentos.

23. Mediante auto de asignación núm. 01578-2026 de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año 2026, emitido por la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, fueron asignados a la Quinta Sala el conocimiento y decisión del expediente de que se trata.
24. En fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año 2026, la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo dictó un auto de desapoderamiento, mediante el cual revocó el sorteo y apoderamiento realizado a favor de la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo, en virtud de que dicho sorteo fue generado por un error involuntario, en consecuencia, se dispuso la revocación del referido apoderamiento.
25. Mediante auto de asignación núm. 01579-2026 de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año 2026, emitido por la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, fueron asignados a esta Cuarta Sala el conocimiento y decisión del expediente referenciado.
26. Mediante auto de designación número 2026-S04-00288 de fecha nueve (09) del mes de julio del año 2026, el Juez presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo, asignó a juez el expediente de referencia para fines de motivación de fallo.

PRETENSIONES DE LAS PARTES

Parte recurrente:

El AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), mediante su instancia introductoria de recurso contencioso administrativo, fechada dos (02) del mes de diciembre del año 2024, concluyó de la siguiente manera: “PRIMERO: Declarar como bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED], declarados lesivos al interés público mediante el acto ADN-DPU-EXT-2024-0400-2024; por haber sido interpuesto de conformidad a las leyes aplicables; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes el presente recurso contencioso



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

administrativo en nulidad, en consecuencia, declarar la nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED], por ser lesivos al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019), que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, y habiéndose desconocido y prescindido totalmente en su dictado del nuevo procedimiento administrativo que se debió agotar, al transformar el proyecto de uso mixto (habitacional/comercial) a comercial, haciendo uso para ello de una falsedad; actos declarados lesivos al interés público mediante el acto declarados lesivos al interés público mediante el acto declaratoria de lesividad número ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado en fecha veintinueve (29) de noviembre del año 2024 por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional”. (sic)

Asimismo, mediante instancia de demanda en intervención forzosa, depositada en fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 2025, la parte recurrente, concluyó de la manera siguiente: “PRIMERO: Declarar como buena y válida la presente demanda en intervención forzosa, por haber sido interpuesta de conformidad con las normas procesales que rigen la materia; SEGUNDO: En cuanto al fondo, admitir como parte y ordenar la participación e inclusión de la [REDACTED] y [REDACTED] Inc., en el recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, todos emitidos por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional, respecto del inmueble identificado con designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] 9, propiedad de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., los cuales fueron declarados lesivos mediante el ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; interpuesto por el Ayuntamiento del Distrito Nacional mediante instancia depositada en fecha dos (02) de diciembre



CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

del año dos mil veinticuatro (2024), marcado con el núm. 2 [REDACTED]; a fin de que pueda salvaguardarse sus intereses y presentar alegatos en la instancia abierta, formando parte activa del proceso y deviniendo común y oponible la sentencia que se dicte en relación con la referida acción; TERCERO: Emitir auto de autorización de notificación a la [REDACTED] y [REDACTED], INC., en el cual se les otorgue un plazo de treinta (30) días para producir un escrito de repuesta al recurso contencioso administrativo en nulidad previamente indicado”. (sic)

Parte recurrida:

La razón social GRUPO CHORONI, S.R.L; mediante escrito de defensa, depositado en fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2025, concluyó solicitando lo siguiente: “De manera principal; ÚNICO: Anular, por cualquiera de los motivos expuestos en el cuerpo de este escrito de defensa, la acción en lesividad iniciada contra los certificados núm. ADN-DPU-2020-0466 del 14 de agosto del 2020, núm. ADN-DPU-2020-0466 del 14 de agosto del 2020, núm. ADN-DPU-2021-1202 del 17 de febrero del 2022, y núm. DPU-CC-2023-0040 del 27 de abril del 2023, a través de la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 del 16 de octubre del 2024; para el hipotético caso de que las conclusiones principales no sean acogidas, solicitamos, de manera subsidiaria, fallar del siguiente modo; ÚNICO: Rechazar, por improcedente e infundado en derecho, la acción lesividad iniciada contra los certificados núm. ADN-DPU-2020-0466 del 14 de agosto del 2020, núm. ADN-DPU-2021-1202 del 17 de febrero del 2022, y núm. DPU-CC-2023-0040 del 27 de abril del 2023, a través de la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 del 16 de octubre del 2024, mediante la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 del 16 de octubre del 2024”. (sic)

Asimismo, mediante instancia de escrito ampliatorio de conclusiones depositado en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año 2025, la parte recurrida, concluyó de la manera siguiente: “ÚNICO: Declarar nula, por carecer de capacidad procesal para representar al Ayuntamiento del Distrito Nacional para actuar en justicia, conforme a la Ley núm. 176-07 y al art. 39 de la Ley núm. 834-78, la acción en lesividad iniciada contra los certificados núm. ADN-DPU-2020-0466 del 14 de agosto del 2020, núm. ADN-DPU-2021-1202 del 17 de febrero del 2022, y núm. DPU-CC-2023-0040 del 27 de abril del 2023, a través de la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 del 16 de octubre del 2024. Para el hipotético caso de que estas conclusiones no sean acogidas, solicitamos, de manera subsidiaria, fallar del modo que se consigna en el escrito de defensa depositado por la exponente en fecha 14 de febrero del 2025”.

Interviniente forzoso:

La [REDACTED] Y [REDACTED], mediante escrito de defensa, depositado en fecha nueve (09) del mes de julio del año 2025, concluyó solicitando lo siguiente: “PRIMERO: Declarar como buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en intervención forzosa, interpuesta por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante el acto núm. 262/2025, de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a fin de que sea incluida en el proceso la Junta de Vecinos de Piantini y [REDACTED], por tener interés en la suerte de este recurso; SEGUNDO: Acoger en cuanto al fondo, la demanda en intervención forzosa, interpuesta por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante acto núm. 262/2025, de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos; TERCERO: Acoger en cuanto al fondo, todas y cada y una de las conclusiones vertidas en el recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de no objeción a anteproyecto resellado núm. ADN-DPU-2020-0466 de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril de 2023, todos emitidos por la [REDACTED] del ADN, declarados lesivos al interés público mediante el acto núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; depositado en fecha dos (2) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); las cuales rezan de la siguiente manera: “PRIMERO: Declarar como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] [REDACTED], declarados lesivos al interés público mediante el acto ADN-DPU-EXT-2024-0400-2024; por haber sido interpuesto de conformidad a las leyes aplicables; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes el presente recurso contencioso administrativo en nulidad; en consecuencia, declarar la nulidad del (1) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] ubicado en la calle Federico



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

Geraldino núm. 47, Distrito Nacional, por ser lesivos al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019), que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, y habiéndose desconocido y prescindido totalmente en su dictado del nuevo procedimiento administrativo que se debió agotar, al transformar el proyecto de uso mixto (habitacional/comercial) a comercial, haciendo uso para ello de una falsedad; actos declarados lesivos al interés público mediante el acto declarados lesivos al interés público mediante el acto declaratoria de lesividad número ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado en fecha veintinueve (29) de noviembre del año 2024 por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional; CUARTO; Condenar a la parte recurrida, Grupo Choroni, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los abogados concluyentes, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”. (sic)

Procuraduría General Administrativa:

La PROCURADURÍA GENERAL ADMINISTRATIVA no depositó dictamen, no obstante haberle sido comunicada la instancia del expediente por medio del auto núm. 0210-2025 de fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, notificado mediante el acto núm. 015/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 17/01/2025]; y, posteriormente puesta en mora mediante el auto núm. 15430-2025 de fecha cinco (05) del mes de junio del año 2025, notificado mediante el acto núm. 314/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 16/06/2025].

Réplicas:

Parte recurrente:

El AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), mediante su escrito de réplica, depositado en fecha treinta (30) del mes de junio del año 2025, solicitó lo siguiente: “Respecto del escrito de defensa de Grupo Choroni, S.R.L; PRIMERO: Rechazar en todas sus partes, el escrito de defensa presentado por la sociedad Grupo Choroni, S.R.L; por ante el Tribunal Superior Administrativo en fecha catorce (14) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) y notificado al Ayuntamiento del Distrito Nacional por la Secretaría General de este Tribunal Superior Administrativo vía telemática en fecha diez (10) de junio del año dos mil veinticinco (2025), así como la solicitud de anulación de la resolución ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; por



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

improcedente, mal fundado y carente de base legal; respecto del recurso contencioso administrativo en nulidad; PRIMERO: Declarar como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L. y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED], declarados lesivos al interés público mediante el acto ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; por haber sido interpuesto de conformidad a las leyes aplicables; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes el presente recurso contencioso administrativo en nulidad; en consecuencia, declarar la nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L. y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del distrito nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED], por ser lesivos al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución núm. 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza núm. 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, y habiéndose desconocido y prescindido totalmente en su dictado del nuevo procedimiento administrativo que se debió agotar, al transformar el proyecto de uso mixto (habitacional/comercial) a comercial, haciendo uso para ello de una falsedad; actos declarados lesivos al interés público mediante el Acto de declaratoria de lesividad núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado en fecha veintinueve (29) de noviembre del año 2024 por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.

Asimismo, mediante su escrito de réplica contra el escrito ampliatorio de conclusiones de la razón social Grupo Choroní, S.R.L, depositado en fecha diez (10) del mes de agosto del año 2025, la parte recurrente, solicitó lo siguiente: “Respecto del escrito de defensa de Grupo Choroní, S.R.L;



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

PRIMERO: Declarar inadmisibile por violación al principio de preclusión y el artículo 2 de la Ley 834, la excepción del procedimiento, nulidad, promovida por Grupo Choroní, S.R.L. en su mal llamado escrito ampliatorio de defensa, luego de haber concluido al fondo respecto del recurso contencioso administrativo en nulidad; SEGUNDO: Rechazar en todas sus partes, el escrito ampliatorio de defensa presentado por la sociedad Grupo Choroní, S.R.L. por ante el Tribunal Superior Administrativo y notificado en fecha 6 de agosto del 2025; por improcedente, mal fundado y carente de base legal; respecto del recurso contencioso administrativo en nulidad; PRIMERO: Declarar como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L. y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED], declarados lesivos al interés público mediante el acto ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; por haber sido interpuesto de conformidad a las leyes aplicables; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes el presente recurso contencioso administrativo en nulidad; en consecuencia, declarar la nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L. y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED], por ser lesivos al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución núm. 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza núm. 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, y habiéndose desconocido y prescindido totalmente en su dictado del nuevo procedimiento administrativo que se debió agotar, al transformar el proyecto de uso mixto (habitacional/comercial) a comercial, haciendo uso para ello de una falsedad; actos declarados lesivos al interés público mediante el acto de declaratoria de lesividad número ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado en fecha veintinueve (29)



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

de noviembre del año 2024 por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional". (sic)

DOCUMENTOS APORTADOS

En respaldo de sus pretensiones las partes en litis aportaron al proceso los siguientes documentos:

Parte recurrente:

1. Original del acto núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictado en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, contentivo de la declaratoria de lesividad del certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado); certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción de anteproyecto DPU-CC-2023-0040.
2. Fotocopia de la resolución núm. 34/2024, emitida en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).
3. Fotocopia del acto núm. ADN-EXT-2024-371, dictado en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, contentivo del inicio de oficio del procedimiento administrativo relativo a declaratoria de lesividad del certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado); certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción de anteproyecto DPU-CC-2023-0040.
4. Fotocopia de la notificación de acto de inicio de oficio de procedimiento de lesividad ADN-EXT-2024-371, marcado con el núm. 1146/2024, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia.
5. Fotocopia de la instancia del escrito de defensa de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año 2024, suscrito por la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; depositado ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha seis (06) del mes de noviembre del año 2024.
6. Fotocopia de la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, dictada en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través de la [REDACTED] del Distrito Nacional, [REDACTED].



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

7. Fotocopia de la notificación de la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001 de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, acto núm. 1218/2024, de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
8. Fotocopia del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional núm. DGPU-US-0038-17, emitido en fecha trece (13) del mes de febrero del año 2017, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través del Director de Planeamiento Urbano, arquitecto [REDACTED].
9. Fotocopia del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. ADN-DPU-2018-1025, emitidos en fecha cinco (05) del mes de abril del año 2019, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
10. Fotocopia del certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466, emitido en fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
11. Fotocopia del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. ADN-DPU-2021-1202, emitidos en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
12. Fotocopia del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. DPU-CC-2023-0040, emitidas en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
13. Fotocopia de la resolución núm. 94/98, emitida en fecha once (11) del mes de agosto del año 1998, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).
14. Fotocopia de la ordenanza núm. 9/2019, emitida en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).
15. Fotocopia del documento técnico de la de la ordenanza núm. 9/2019, emitido en fecha diez (10) del mes de junio del año 2019, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).
16. Fotocopia de la resolución núm. 85/2009, emitida en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año 2009, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

17. Fotocopia de la ordenanza núm. 10/2020, emitida en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año 2020, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN).
18. Fotocopia del certificado de título del inmueble identificado como [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco (1,265.00) metros cuadrados, emitido en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año 2020, por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.
19. Fotocopia del plano individual correspondiente al inmueble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], designación catastral posicional núm. [REDACTED] 84, emitido por Dirección Regional de Mensuras Catastrales.
20. Fotocopia del plano de ubicación y localización correspondiente a la designación catastral núm. [REDACTED] 84.
21. Fotocopia de la certificación de estado jurídico del inmueble identificado como [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco (1,265.00) metros cuadrados expedida en fecha tres (03) del mes de octubre del año 2021, por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.
22. Fotocopia del informe técnico de inspección realizado por la Oficina de Control y Verificación de la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, en fecha tres (03) del mes de noviembre del año 2021, con relación a la solicitud de permiso de remodelación, expediente núm. ADN-DPU-2021-1202.
23. Fotocopia del acto núm. 02298, contentivo de la licencia de construcción para edificio mixto (habitacional/comercial) núm. 93075, expedida en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año 2020, por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), a favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.
24. Fotocopia del certificado de no objeción a demolición código núm. DGPU-DM-0021-17, emitido en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año 2017, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
25. Fotocopia de los planos del proyecto habitacional “Everest Tower”.
26. Fotocopia de la comunicación núm. DPU-107-19, emitida en fecha trece (13) del mes de marzo del año 2019, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, dirigida a la Constructora Armando Toros, relativa al Proyecto Everest Tower.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

27. Fotocopia del informe técnico emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año 2023, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, contentivo de los hallazgos y recomendaciones para el Proyecto Everest Tower.
28. Fotocopia del formulario de solicitud de acceso a la información pública, solicitud núm. SAIP-SIP-00064554, realizada en fecha tres (03) del mes de mayo del año 2022, por [REDACTED] al Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), a través del Portal Único de Solicitud de Acceso a la Información Pública (SAIP), Dirección General de Ética e Integridad Gubernamental (DIGEIG), Oficina de Acceso a la Información (OAI).
29. Fotocopia de la comunicación núm. ADN-INT-2022-003957, emitida en fecha cuatro (04) del mes de mayo del año 2022, por la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal (OAIM), del Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través de la licenciada [REDACTED], dirigida al Director de Planeamiento Urbano, arquitecto [REDACTED].
30. Fotocopia de la comunicación núm. DPU-INT-2022-0137, emitida en fecha diez (10) del mes de mayo del año 2022, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED], a través del Director de Planeamiento Urbano, arquitecto [REDACTED], dirigida a la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal (OAIM) y la licenciada [REDACTED], en respuesta a la solicitud de información núm. ADN-INT-2022-003957.
31. Fotocopia de la comunicación núm. ADN-INT-2023-004213, emitida en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año 2023, por la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal (OAIM), del Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través de la licenciada [REDACTED], dirigida al Director de Planeamiento Urbano, arquitecto [REDACTED].
32. Fotocopia de la comunicación núm. DPU-INT-2023-0143, emitida en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año 2023, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED], a través del Director de Planeamiento Urbano, arquitecto [REDACTED], dirigida a la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal (OAIM) y la licenciada [REDACTED], en respuesta a la solicitud de información núm. ADN-INT-2023-004213.
33. Fotocopia de la instancia de la denuncia en contra del señor [REDACTED], ex Director de la [REDACTED] por violación a los arts. 121,146,148,166,167,168 y 177 del código penal y el art. 2 de la Ley 448-06 de Soborno en el Comercio y la Inversión de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año 2024, realizada por [REDACTED], en su calidad de director legal del Ayuntamiento del Distrito Nacional, depositada en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, ante la Dirección General de Persecución del Ministerio Público.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

34. Fotocopia del certificado de registro mercantil de sociedad responsabilidad limitada (SRL), núm. 18145SD de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año 2003, correspondiente a la sociedad comercial Constructora Armando Toros, S.R.L; emitido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.
35. Fotocopia del certificado de registro mercantil de sociedad responsabilidad limitada (SRL), núm. 143714SD de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año 2017, correspondiente a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L; emitido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.
36. Fotocopia del correo electrónico recibido por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), en la persona de la señora [REDACTED], en fecha diez (10) del mes de junio del año 2025, remitido por la Unidad de Notificaciones de la Secretaría General del Tribunal Superior Administrativo, y reenviado en fecha once (11) del mes de junio del año 2025 al señor [REDACTED].
37. Fotocopia de la comunicación núm. DPU-INT-2024-472, emitida en fecha quince (15) del mes de octubre del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED], a través del Director de Planeamiento Urbano de la Alcaldía del Distrito Nacional, [REDACTED], dirigida al Director Jurídico de la Alcaldía del Distrito Nacional, [REDACTED], contentiva de la remisión de la revocación de la declaratoria de lesividad núm. ADN-INT-2024-408, recibida por la Dirección Jurídica del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha quince (15) del mes de octubre del año 2024.
38. Fotocopia del acto núm. ADN-INT-2024-470, emitido en fecha quince (15) del mes de octubre del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED], a través del Director de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional, arquitecto [REDACTED], contentivo de la revocación del acto núm. ADN-INT-2024-408, recibido por la Dirección Jurídica del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha quince (15) del mes de octubre del año 2024.
39. Fotocopia de la certificación núm. SCM-CERT-23-2025, emitida por la [REDACTED] Municipal del Distrito Nacional en fecha siete (07) del mes de agosto del año 2025.
40. Original del acto núm. 015/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
41. Fotocopia del auto núm. 0120-2025, emitido en fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, por la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

42. Fotocopia del comprobante de recepción del caso núm. 2 [REDACTED] de fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, relativo al recurso administrativo en nulidad.
43. Fotocopia de la instancia del recurso contencioso administrativo, en nulidad del (i) certificado de no objeción a anteproyecto resellado No. ADN-DPU-2020-0466 de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro el de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto No. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto No. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de Abril de 2023, todos emitidos por la [REDACTED] del ADN, declarados lesivos al interés público mediante el ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, interpuesto por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) contra la sociedad comercial Grupo Choroni, S.R.L; depositado ante el Tribunal Superior Administrativo en fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024.
44. Original del acto núm. 260/2025 de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
45. Fotocopia de la caratula de caso núm. 2 [REDACTED] de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 2025, relativo a la demanda en intervención forzosa.
46. Fotocopia de la instancia de la demanda en intervención forzosa, interpuesta por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) contra la [REDACTED] y [REDACTED], depositada ante el Tribunal Superior Administrativo en fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 2025.
47. Fotocopia del auto núm. 04742-2025, emitido en fecha doce (12) del mes de marzo del año 2025, por la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo.
48. Original del acto núm. 262/2025 de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
49. Fotocopia de la caratula de caso núm. 2 [REDACTED] de fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, relativo al recurso contencioso administrativo.

Parte recurrida:

1. Fotocopia del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. DPU-CC-2023-0040,



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

emitidas en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, por la [REDACTED]
[REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.

2. Fotocopia de la modificación de licencia del proyecto Everest Suites, licencia núm. VUC1818-2023, expedida en fecha tres (03) del mes de octubre del año 2024, por la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias del Viceministerio de Normas Reglamentarias y Tramitaciones, Ministerio de Vivienda y Edificaciones a favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.
3. Original de la compulsa notarial del acto núm. 4, folios 6 y 7, expedida en fecha siete (07) del mes de febrero del año 2025, por la licenciada [REDACTED], notario público del Distrito Nacional.
4. Fotocopia de la caratula de caso núm. 2 [REDACTED] de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año 2024, relativo al recurso contencioso administrativo a propósito de la declaratoria de lesividad y nulidad.
5. Fotocopia de la instancia del recurso contencioso administrativo, a propósito de la declaratoria de lesividad y nulidad del (i) certificado de no objeción a anteproyecto resellado No. ADN-DPU-2020-0466 de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro el de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto No. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto No. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril de 2023, todos emitidos por la [REDACTED] del ADN, interpuesto por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) contra la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; depositado ante el Tribunal Superior Administrativo en fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año 2024.
6. Fotocopia de la instancia de desistimiento del recurso contencioso administrativo, a propósito de la declaratoria de lesividad y nulidad del (i) certificado de no objeción a anteproyecto resellado No. ADN-DPU-2020-0466 de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro el de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto No. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto No. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril de 2023, todos emitidos por la [REDACTED] del ADN y la solicitud de medida cautelar, realizada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), depositada ante el Tribunal Superior Administrativo en fecha seis (06) del mes de septiembre del año 2024.
7. Fotocopia de la notificación de resolución No. ADN-RJ-2024-0001, de fecha 27 del mes de noviembre del año 2024, acto núm. 1218/2024, de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

8. Fotocopia de la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, dictada en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través de la [REDACTED] del Distrito Nacional, [REDACTED].
9. Fotocopia del acto núm. 823/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo.
10. Fotocopia de la sentencia núm. 0030-1643-2024-SSen-00756 de fecha trece (13) del mes de septiembre del año 2024, dictada por la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo.
11. Fotocopia de la notificación de acto de inicio de oficio de procedimiento de lesividad ADN-EXT-2024-371, marcado con el núm. 1146/2024, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia.
12. Fotocopia del acto núm. ADN-EXT-2024-371, dictado en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, contentivo del inicio de oficio del procedimiento administrativo relativo a declaratoria de lesividad del certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado); certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción de anteproyecto DPU-CC-2023-0040.
13. Fotocopia de la notificación de resolución No. ADN-DPU-EXT-2024-0400, contentivo de declaratoria de lesividad de certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado), certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto DPU-CC-2023-0040, acto núm. 1249/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
14. Fotocopia del acto núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictado en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, contentivo de la declaratoria de lesividad del certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado); certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción de anteproyecto DPU-CC-2023-0040.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

15. Fotocopia de la compulsa notarial del acto núm. 4, folios 6 y 7, expedida en fecha siete (07) del mes de febrero del año 2025, por la licenciada [REDACTED], notario público del Distrito Nacional.

Interviniente forzoso:

1. Fotocopia de la caratula de caso núm. 2 [REDACTED] de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año 2025, relativo a lo solicitud de copia de expediente.
2. Fotocopia de la instancia de solicitud de certificación de aprobación de permisos para operación de hotel en el proyecto de construcción denominado como Torre Everest, a ser desarrollado dentro del inmueble identificado como: Designación Catastral Núm. [REDACTED] 84, [REDACTED] de fecha seis (06) del mes de febrero del año 2025, realizada por la [REDACTED] y [REDACTED], dirigida al Ministerio de Turismo de la República Dominicana, Dirección de Planificación y Proyecto, recibida en fecha diez (10) del mes de febrero del año 2025.
3. Fotocopia de la solicitud de libre acceso a la información pública realizada vía correo electrónico remitido en fecha cuatro (04) del mes de febrero del año 2025, desde el correo [REDACTED] dirigido al correo [REDACTED], con copia a los correos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].
4. Fotocopia de la notificación SIAGA, transparencia y atención a la ciudadanía (TAC2) de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año 2025, emitida por el Instituto [REDACTED] (IDAC), dirigida al señor [REDACTED].
5. Fotocopia de la comunicación núm. ADN-INT-2022-004651 de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año 2022, suscrita por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), dirigida a la señora [REDACTED].
6. Fotocopia de la instancia suscrita en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año 2023, por la Junta de Vecinos de Piantini, dirigida a la [REDACTED] del Distrito Nacional (ADN), [REDACTED].
7. Fotocopia de la minuta de reunión del expediente proyecto edificio de apartamentos a nombre de la constructora [REDACTED] S.R.L. Torre Everest, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año 2023.
8. Fotocopia de tres (03) fotografía de documentos (ILEGIBLES).



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

9. Fotocopia de la comunicación núm. DPU-EXT-2023-0420 de fecha diez (10) del mes de noviembre del año 2023, suscrita por la [REDACTED] de la Alcaldía del Distrito Nacional, a través del Director de Planeamiento urbano, [REDACTED], dirigida a la Junta de Vecinos de Piantini.
10. Fotocopia de la comunicación de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año 2023, suscrita por el presidente de la Torre Almaden IV y compartes, dirigida a la alcaldesa municipal del Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED] y al Presidente del Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, licenciada [REDACTED].
11. Copia del acto de advertencia, marcado con el núm. 78-2024 de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año 2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.
12. Fotocopia de la comunicación de fecha primero (01) del mes de julio del año 2024, suscrita por el licenciado [REDACTED], abogado en representación de la Junta de Vecinos del sector Piantini y [REDACTED], dirigida a la Alcaldesa municipal del Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED].
13. Fotocopia de la comunicación de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año 2024, suscrita por el licenciado [REDACTED], abogado en representación de la Junta de Vecinos del sector Piantini y [REDACTED], dirigida a la Alcaldesa municipal del Ayuntamiento del Distrito Nacional, [REDACTED].
14. Fotocopia de la comunicación núm. 1281, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año 2024, suscrita por el Director General del IDAC, [REDACTED], dirigida a sociedad comercial Grupo Chonori, S.R.L y al ingeniero [REDACTED].
15. Fotocopia de la publicación del periodo El Nuevo Diario de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año 2024, titulada “Revuelo en Piantini por construcción de megaproyecto comercial en calle interna del sector”.
16. Fotocopia de la comunicación núm. DPP-0590-2025 de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año 2025, suscrita por el Ministerio de Turismo a través del Director Interino de la Dirección de Planificación y Proyectos, arquitecto [REDACTED], dirigida al licenciado [REDACTED].
17. Fotocopia de la comunicación núm. DPP-0903-2022 de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año 2022, suscrita por el Ministerio de Turismo a través del [REDACTED] [REDACTED], dirigida a la Viceministra de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones del Ministerio de la Vivienda y edificaciones (MIVHED) arquitecta [REDACTED].



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

18. Fotocopia de la comunicación núm. DPP-1637-2023 de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año 2023, suscrita por el Ministerio de Turismo a través de la [REDACTED], arquitecta [REDACTED], dirigida a la Viceministra de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones del Ministerio de la Vivienda y edificaciones (MIVHED) arquitecta [REDACTED].
19. Fotocopia de la resolución núm. 225-2024 de fecha tres (03) del mes de octubre del año 2024, dictada por el Ministerio de Turismo, Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR).
20. Fotocopia del formulario de solicitudes al tribunal, realizado en fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año 2025 por el licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ante el Tribunal Superior Administrativo.
21. Fotocopia de la respuesta a la solicitud núm. DTAC-6142, emitida en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año 2025, por el Instituto [REDACTED] (IDAC), a través del encargado de la Oficina de Libre Acceso a la Información, [REDACTED], dirigida al señor [REDACTED].
22. Fotocopia del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. ADN-DPU-2021-1202, emitidos en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
23. Fotocopia de la comunicación núm. 178 de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año 2019, emitida por el Instituto [REDACTED] (IDAC), a través del Director General, [REDACTED], dirigida a la razón social Grupo Choroní S.R.L; y al ingeniero [REDACTED].
24. Fotocopia de la comunicación núm. DVSO-289-24 de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año 2024, suscrita por el Instituto [REDACTED], a través del Director de Vigilancia de la Seguridad Operacional, Gender [REDACTED], dirigida al Director General del IDAC, [REDACTED].

DELIBERACIÓN DEL CASO

1. Esta Cuarta Sala ha sido apoderada de un recurso contencioso administrativo, interpuesto en fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, por el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), contra la sociedad comercial GRUPO CHORONI, S.R.L; y una demanda en intervención forzosa con relación a la [REDACTED] Y [REDACTED], mediante el cual se pretende declarar la nulidad de los siguientes actos: a) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto



CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; b) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y c) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, todos emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L; respecto del inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco (1,265.00) metros cuadrados, [REDACTED].

COMPETENCIA

2. En fecha veintiséis (26) de enero del año 2010 fue promulgada la Constitución de la República, modificada en fechas trece (13) de junio del año 2015 y veintisiete (27) de octubre del año 2024, cuyos artículos 164 y 165 instituyen la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y crean los Tribunales Superiores Administrativos, disponiendo en su Título XV alusivo a las Disposiciones Generales y Transitorias, Capítulo II, Disposición Transitoria VI, que el Tribunal Contencioso Tributario y Administrativo existente, pasará a ser el Tribunal Superior Administrativo.
3. Es de principio legal que el tribunal apoderado de un asunto deba determinar, con prioridad, su competencia; en la especie, previo estudio y examen de la misma, se ha comprobado que se trata de un recurso contencioso administrativo dirigido a obtener la nulidad de sendos actos administrativos, motivo por el cual procede declarar, la competencia del Tribunal Superior Administrativo para conocer, deliberar y fallar dicha cuestión de acuerdo con las disposiciones del artículo 1 de la Ley 1494 de 9 de agosto de 1947 que instituye la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES DE PROCEDIMIENTO

4. Nuestra Suprema Corte de Justicia ha señalado, de manera constante, que todo juez o tribunal, antes de examinar el fondo de un asunto, debe verificar y responder todas las excepciones y medios de inadmisión promovidos por las partes involucradas en un proceso, a los fines de preservar la igualdad de armas procesales de todo aquel que está siendo demandado en justicia; en este contexto, ha establecido que: *“Los jueces se encuentran obligados a contestar previo a cualquier otra consideración de derecho las excepciones y los medios de inadmisión propuestos por los litigantes por ser estas cuestiones previas, de orden público, cuyo efecto si se acogen impide el examen del fondo¹”*.

¹ Sentencia No.12 del 17 de abril del 2002, [REDACTED] No. 1097, Págs. 184-197



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

5. En consonancia con lo anterior, debe precisarse que todo juez, en aras de una sana administración de justicia, así como en apego a su función de guardián de las garantías constitucionales que rigen el debido proceso y de las prerrogativas inherentes a las partes, debe velar porque el mismo se lleve a cabo libre de vicios u omisiones que puedan lesionar los derechos de los instanciados, teniendo que estatuir en primer orden, previo a cuestiones incidentales presentadas por las partes, sobre la regularidad de la acción.
6. En la línea que antecede, previo a juzgar el fondo del asunto que nos ocupa, es menester examinar las excepciones de procedimiento planteadas por las partes; en efecto, la recurrida, sociedad comercial GRUPO CHORONI, S.R.L., mediante escrito de defensa depositado en fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2025, solicitó anular, por cualquiera de los motivos expuestos en su escrito de defensa: a. Nulidad de la acción por infracción a los principios de servicio objetivo, imparcialidad y debido proceso en sede administrativa; b. Nulidad de la acción por existencia de un acto de lesividad previo en vigor; y, c. Nulidad de la acción por violación al principio constitucional non bis in idem o no doble persecución, la acción en lesividad iniciada contra los certificados núm. ADN-DPU-2020-0466 de 14 de agosto de 2020; núm. ADN-DPU-2021-1202 de 17 de febrero de 2020; y núm. DPU-CC-2023-0040 de 27 de abril de 2023, a través de la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 de 16 de octubre de 2024. Asimismo, mediante instancia de escrito ampliatorio de conclusiones depositado en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año 2025, solicitó lo siguiente: “Declarar nula, por carecer de capacidad procesal para representar al Ayuntamiento del Distrito Nacional, para actuar en justicia, conforme a la Ley núm. 176-07 y al artículo 39 de la Ley núm. 834-78, la acción en lesividad iniciada contra los certificados núm. ADN-DPU-2020-0466 de 14 de agosto de 2020, núm. ADN-DPU-2021-1202 de 17 de febrero de 2022, y núm. DPU-CC-2023-0040 de 27 de abril de 2023, a través de la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 de 16 de octubre de 2024”.
7. Al respecto, la parte demandante, AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), mediante su escrito de réplica, depositado en fecha treinta (30) del mes de junio del año 2025, solicitó lo siguiente: “Respecto del escrito de defensa de Grupo Choroní, S.R.L.: PRIMERO: Rechazar en todas sus partes, el escrito de defensa presentado por la sociedad Grupo Choroní, S.R.L; ante el Tribunal Superior Administrativo en fecha catorce (14) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) y notificado al Ayuntamiento del Distrito Nacional por la Secretaría General de este Tribunal Superior Administrativo vía telemática en fecha diez (10) de junio del año dos mil veinticinco (2025), así como la solicitud de anulación de la resolución ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; por improcedente, mal fundado y carente de base legal”; asimismo, mediante su escrito de réplica contra el escrito ampliatorio de conclusiones de la razón social Grupo Choroní, S.R.L, depositado en fecha diez (10) del mes de agosto del año 2025, solicitó lo siguiente: “Respecto del escrito de defensa de Grupo Choroní, S.R.L; PRIMERO: Declarar inadmisibles por violación al principio de preclusión y el artículo 2 de la Ley 834, la excepción del procedimiento, nulidad, promovida por Grupo Choroní, S.R.L. en su mal llamado escrito ampliatorio de defensa, luego de



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

haber concluido al fondo respecto del recurso contencioso administrativo en nulidad; SEGUNDO: Rechazar en todas sus partes, el escrito ampliatorio de defensa presentado por la sociedad Grupo Choroní, S.R.L. por ante el Tribunal Superior Administrativo y notificado en fecha 6 de agosto del 2025; por improcedente, mal fundado y carente de base legal”. (sic)

8. La PROCURADURÍA GENERAL ADMINISTRATIVA no depositó dictamen, no obstante haberle sido comunicada la instancia del expediente por medio del auto núm. 0210-2025 de fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, notificado mediante el acto núm. 015/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 17/01/2025]; y, posteriormente puesta en mora mediante el auto núm. 15430-2025 de fecha cinco (05) del mes de junio del año 2025, notificado mediante el acto núm. 314/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 16/06/2025].
9. Es obligación de todo juez o tribunal referirse a los asuntos incidentales que le son planteados antes de conocer el fondo de cualquier acción o demanda, en aras de una sana administración de justicia, pues su deber es respetar el derecho que le asiste a las partes sobre sus conclusiones incidentales, por lo que el Tribunal procederá a ponderar las mismas, por ser pedimentos de derecho que deben ser contestados antes de todo examen sobre el fondo.

*En cuanto a la excepción de nulidad por falta de capacidad o representación legal
[Artículo 39 de la Ley 834 del 15 de julio del año 1978]:*

10. Tal y como fue anteriormente expuesto, la parte recurrida, sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., mediante escrito ampliatorio de conclusiones, solicitó declarar la nulidad del recurso contencioso administrativo de que se trata, por alegada falta de poder o legitimación *ad procesum* de la [REDACTED] del Distrito Nacional para representar judicialmente a dicho ente municipal. Fundamentó su pedimento en las disposiciones de los artículos 39 y 41 de la Ley núm. 834-78, así como en los artículos 52, literal u), y 60, numeral 23, de la Ley núm. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, sosteniendo, en síntesis, que la acción en lesividad dirigida contra los certificados de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificados de no objeción a anteproyecto números ADN-DPU-2020-0466, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, declarados lesivos mediante el acto núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400 de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, fue promovida sin la autorización previa del Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

Nacional, requisito que, a su juicio, era indispensable al no concurrir una situación de urgencia que habilitara a la Alcaldesa a ejercer acciones judiciales de manera excepcional conforme al artículo 60 de la Ley núm. 176-07. En ese sentido, alegó que no obra en el expediente prueba alguna de que el Concejo de Regidores hubiese autorizado el ejercicio de la presente acción ni que la actuación de la Alcaldesa hubiese sido posteriormente refrendada por dicho órgano, por lo que esta carecía de legitimación procesal para accionar en nombre del Ayuntamiento del Distrito Nacional, invocando en sustento de su pedimento la jurisprudencia contenida, entre otras, en las sentencias TC/0114/13 y TC/0065/15 del Tribunal Constitucional.

11. Con relación a dicho pedimento, la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), mediante escrito de réplica, solicitó que se declare inadmisibile el referido incidente de nulidad por haber sido formulado en violación al principio de preclusión procesal y a las disposiciones del artículo 2 de la Ley núm. 834 de 15 de julio de 1978, al haber presentado la parte recurrida dicho medio de defensa con posterioridad a su escrito de defensa inicial, luego de haber concluido tanto sobre los incidentes como sobre el fondo del recurso. Subsidiariamente, para el caso de que dicho medio fuera admitido, peticionó su rechazo por improcedente, mal fundado y carente de base legal, alegando, en síntesis, que la supuesta falta de poder invocada carece de sustento jurídico, toda vez que, conjuntamente con la instancia introductoria del recurso contencioso administrativo, fue depositada la resolución núm. 34-2024, dictada en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año 2024, por el Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante la cual se autorizó expresamente a la Alcaldesa para ejercer acciones judiciales e interponer recursos en representación del Ayuntamiento, particularmente en asuntos relacionados con uso de suelo y edificaciones. Sostuvo, además, que dicho documento fue debidamente notificado a la parte recurrida junto con los demás medios probatorios anexos al recurso, por lo que esta tuvo pleno conocimiento de su existencia al momento de ejercer su defensa. Finalmente, indicó que, a mayor abundamiento, depositó la certificación núm. SCM-CERT-23-2025, expedida en fecha siete (07) del mes de agosto del año 2025 por la Secretaría del Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante la cual se certifica la existencia y vigencia de la referida resolución núm. 34-2024, razón por la cual entiende que el medio de nulidad promovido por la parte recurrida resulta manifiestamente improcedente y debe ser rechazado en todas sus partes.
12. La nulidad ha sido definida por la doctrina como sanción procesal a aquellos actos que se han formado sin cumplir todos los requisitos que la ley prevé, a los fines de preservar las garantías procesales de cada una de las partes; por lo que corresponde a esta Cuarta Sala evaluar si la instancia introductoria depositada en fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, contiene los vicios enunciados por la parte recurrida.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

13. La Ley núm. 834 de 15 de julio del año 1978, supletoria a esta materia de conformidad con lo establecido en el artículo 29 parte *in fine* de la ley 1494², con relación a la nulidad de los actos por vicios de fondo, establece lo siguiente:

“Artículo 39.- Constituyen irregularidades de fondo que afectan la validez del acto. La falta de capacidad para actuar en justicia. En el proceso como representante, ya sea de una persona moral, ya sea de una persona afectada de una incapacidad de ejercicio. La falta de capacidad o de poder de una persona que asegura la representación de una parte en justicia.

Artículo 40.- Las excepciones de nulidad fundadas en el incumplimiento de las reglas de fondo relativas a los actos de procedimiento, pueden ser propuestas en todo estado de causa, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a quienes se hayan abstenido con intención dilatoria, de promoverlas con anterioridad.

Artículo 41.- Las excepciones de nulidad fundadas en el incumplimiento de las reglas de fondo relativas a los actos de procedimiento deben ser acogidas sin que el que las invoque tenga que justificar un agravio y aunque la nulidad no resultare de ninguna disposición expresa.

Artículo 42.- Las excepciones de nulidad fundadas en el incumplimiento de las reglas de fondo relativas a los actos de procedimiento deben ser invocadas de oficio cuando tienen un carácter de orden público.

14. En concordancia con lo anteriormente expuesto, el artículo 2 de la precitada norma³ dispone: *“Las excepciones deben, a pena de inadmisibilidad, ser presentadas simultáneamente y antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión. Se procederá de igual forma cuando las reglas invocadas en apoyo de la excepción sean de orden público”.*
15. Sobre este particular conviene precisar que, la parte recurrente invocó la inadmisibilidad del medio de nulidad promovido por la parte recurrida sustentándose en las disposiciones del artículo 2 de la Ley núm. 834 de 15 de julio del año 1978, texto supletorio de esta jurisdicción en virtud de lo dispuesto por el artículo 29, parte *in fine* de la Ley núm. 1494. Sin embargo, este colegiado advierte que la excepción planteada por la razón social Grupo Choroní, S.R.L., (cuya inadmisibilidad se pretende) no constituye *per se* una excepción de procedimiento fundamentada en algún vicio formal, sino más bien una excepción de nulidad fundada en una alegada irregularidad de fondo,

² (...) Todas las sentencias del Tribunal Superior Administrativo se fundamentarán en los preceptos de carácter administrativo que rijan el caso controvertido y en los principios que de ellos se deriven y en caso de falta o insuficiencia de aquellos, los preceptos adecuados de la legislación civil (...).

³ Ley núm. 834 del 15 de julio del año 1978.



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

en concreto, una supuesta falta de poder o legitimación *ad processum*⁴ de la [REDACTED] del Distrito Nacional para actuar en representación de dicho ente municipal. En consecuencia, el régimen jurídico aplicable en dicho supuesto no es el previsto en el artículo 2 de la citada Ley núm. 834, sino el contenido en sus artículos 39 y siguientes, particularmente el artículo 40, el cual dispone expresamente que las excepciones de nulidad fundadas en el incumplimiento de las reglas de fondo pueden ser propuestas en todo estado de causa, salvo la facultad del juez de imponer daños y perjuicios cuando se compruebe que fueron promovidas tardíamente con propósito dilatorio. Así las cosas, no procede acoger el medio de inadmisión promovido por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, sustentando en el artículo 2 de la Ley núm. 834 de 1978, procediendo, por el contrario, adentrarnos en el examen y decisión de la excepción de nulidad originalmente planteada por la sociedad comercial recurrida.

16. No obstante, lo anterior, del examen integral de las piezas que conforman el expediente este órgano jurisdiccional ha podido comprobar que el alegato de falta de poder invocado por la parte recurrida carece de sustento fáctico y jurídico en razón de que consta depositada como documento núm. 2 anexo a la instancia introductoria de recurso, la Resolución núm. 34-2024, dictada por el Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año 2024, mediante la cual dicho órgano, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 52, literal u), de la Ley núm. 176-07, dispuso lo siguiente: *“Primero: Otorgar como al efecto otorga, poder amplio y suficiente como fuere de Derecho a la Honorable [REDACTED] Nacional, [REDACTED], para emprender todas las acciones judiciales de la Administración Municipal, en cumplimiento a lo que establece el Art.52, Literal "u" de la Ley No.176-07; Segundo: Otorgar como al efecto otorga, poder a la Honorable Alcaldesa de Distrito Nacional, [REDACTED], a fines incoar todas las acciones judiciales ante los Tribunales de la República Dominicana, incluyendo el Tribunal Constitucional, la Suprema Corte de Justicia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria, la Jurisdicción Penal, entre otras jurisdicciones en sus distintos grados, en ocasión de violaciones o infracciones de las Leyes Nos.675-44, 6232-63 y la Ley N.176-07, en su aspecto relativo a los requisitos indispensables para los tramites atinentes a uso de suelo y edificaciones, el uso de espacio público, a los fines de colocar publicidad exterior, específicamente en aquellos casos en que no se haya expedido la correspondiente licencia y de cualquier otra índole que pudiese afectar los intereses del Ayuntamiento del Distrito Nacional y que requieran representación legal en cualquier foro judicial”*. Del mismo modo, se verifica que la instancia introductoria del recurso, conjuntamente con todos sus anexos, incluida la referida resolución, fueron regularmente notificados a la sociedad comercial Grupo Choroni, S.R.L., mediante el acto núm. 015/2025, instrumentado en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025 por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, constando en el expediente el correspondiente acuse de recibo. Por tales motivos, resulta palmario que, al momento de interponerse el recurso que nos ocupa la Alcaldesa

⁴ “para el proceso”.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

del Ayuntamiento del Distrito Nacional se encontraba investida de la autorización previa otorgada por el Concejo de Regidores, circunstancia que descarta de plano la irregularidad de fondo alegada por la parte recurrida en el sentido que se indicó.

17. En ese orden de ideas, al encontrarse plenamente acreditado que la representación judicial del Ayuntamiento del Distrito Nacional fue conferida mediante la resolución núm. 34-2024, emanada del órgano competente con anterioridad a la interposición de la presente acción, este tribunal concluye en que no se configura la falta de poder prevista en el artículo 39 de la Ley núm. 834 de 15 de julio del año 1978, ni se verifica irregularidad alguna capaz de afectar la validez de la instancia introductoria. Por consiguiente, procede rechazar, el medio de nulidad promovido por la parte recurrida, sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., sin que sea preciso hacerlo constar en la parte dispositiva de la sentencia.

Con relación a las excepciones de nulidad por infracción a los principios de servicio objetivo, imparcialidad y debido proceso en sede administrativo, por la inexistencia de un acto de lesividad previo en vigor y por violación al principio constitucional non bis in ídem:

18. La recurrida, sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., mediante su escrito de defensa, planteó la nulidad del recurso contencioso administrativo objeto de examen por las siguientes razones: “a) Nulidad de la acción por infracción a los principios de servicio objetivo, imparcialidad y debido proceso en sede administrativa; b) Nulidad de la acción por inexistencia de un acto de lesividad previo en vigor; y, c) Nulidad de la acción por violación al principio constitucional *non bis in ídem* o prohibición de doble persecución.
19. La parte demandante, AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), mediante su escrito de réplica, solicitó el rechazo de los referidos pedimentos por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal.
20. Respecto de las anteriores excepciones de nulidad promovidas por la recurrida, esta Cuarta Sala advierte que los fundamentos en que se sustentan no se corresponden, propiamente dicho, con la existencia de irregularidades procesales susceptibles de ser examinadas de manera previa e independiente del fondo del litigio, sino que, se encuentran estrechamente vinculados con la legalidad del procedimiento administrativo de lesividad agotado por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y con la validez de los actos administrativos cuya nulidad se persigue mediante la presente acción. En ese sentido, determinar si en el procedimiento administrativo fueron vulnerados los principios de servicio objetivo, imparcialidad y debido proceso; si existía un acto de declaratoria de lesividad previo que impedía el inicio de un nuevo procedimiento; o si la actuación administrativa constituye una violación al principio constitucional *non bis in ídem*⁵, exige necesariamente verificar el desarrollo del procedimiento administrativo, examinar el

⁵ “no dos veces por lo mismo”.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

contenido, alcance y eficacia jurídica de los actos administrativos emitidos por la Administración, así como valorar las pruebas incorporadas al expediente para establecer si las actuaciones impugnadas se ajustaron al ordenamiento jurídico. Tales cuestiones, por su naturaleza, inciden directamente sobre la procedencia de la acción de lesividad y sobre la legalidad de los actos administrativos controvertidos, por lo que su análisis supone un examen sustancial del objeto del litigio.

21. En abono de lo anterior transcrito, considera esta Cuarta Sala que, los planteamientos formulados por la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., en el referido sentido, no configuran verdaderas excepciones de nulidad susceptibles de ser decididas de manera incidental, sino que comportan auténticas defensas al fondo, en tanto que procuran desvirtuar la validez jurídica del procedimiento administrativo de lesividad que sirve de fundamento a la presente acción y, por ende, la procedencia de las pretensiones deducidas por la parte recurrente. En consecuencia, emitir un pronunciamiento anticipado sobre dichos argumentos implicaría adelantar criterio respecto de cuestiones cuya resolución se encuentra inescindiblemente ligadas al análisis integral del expediente y de los medios probatorios aportados por las partes, con el consiguiente riesgo de prejuzgamiento. Por tales razones, procede diferir el conocimiento de los referidos pedimentos para ser examinados conjuntamente con el fondo del recurso contencioso administrativo.

Con relación a la regularidad de la demanda en intervención forzosa:

22. La doctrina ha establecido que la intervención consiste en una demanda incidental que se formula respecto de terceras personas que no han sido puesta en causa desde el inicio del proceso, a fin de que pasen a formar parte del mismo, en vista de que su presencia reviste un interés preponderante para el proceso, con el propósito de que la decisión le sea común y oponible a estos.
23. De conformidad con el artículo 339 del Código de Procedimiento Civil, supletorio a esta materia de conformidad con lo establecido en el artículo 29 parte *in fine* de la ley 1494⁶: “*La intervención se formará por medio de escrito que contenga los fundamentos y conclusiones, y del cual se dará copia a los abogados de las partes en causa, así como de los documentos justificativos*”, que, del artículo previamente citado, se desprenden los requisitos necesarios que debe cumplir un acto de intervención de cualquier tipo, a saber, que el mismo sea notificado una copia a la contraparte.
24. Respecto de la intervención forzosa la jurisprudencia ha dispuesto que supone un medio preventivo que consiste en la citación de un tercero para que las consecuencias resultantes de la sentencia

⁶ (...) Todas las sentencias del Tribunal Superior Administrativo se fundamentarán en los preceptos de carácter administrativo que rijan el caso controvertido y en los principios que de ellos se deriven y en caso de falta o insuficiencia de aquellos, los preceptos adecuados de la legislación civil (...).



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

repercutan respecto del interviniente, al mismo tiempo que decide acerca de las pretensiones de las partes originalmente enfrentadas⁷.

25. En ese sentido, es criterio de este Colegiado que la intervención forzosa constituye una medida procesal mediante la cual una de las partes solicita la incorporación de un tercero a una instancia ya iniciada, cuando este no ha sido originalmente puesto en causa, pero posee un interés jurídico directo y relevante en el resultado del litigio o cuando la decisión a intervenir pueda afectar su esfera jurídica y deba serle común y oponible. Su finalidad consiste en garantizar una adecuada administración de justicia, evitando decisiones contradictorias y permitiendo que el tercero participe en el debate judicial respecto de cuestiones que podrían repercutir sobre sus derechos, obligaciones o intereses legítimos, de manera que la sentencia que intervenga produzca efectos frente a todos los sujetos vinculados con la relación jurídica controvertida.
26. En la especie, del examen de la demanda en intervención forzosa depositada en fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 2025, por el recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), con relación a la [REDACTED] y [REDACTED], este colegiado verifica que la misma cumple con los requisitos formales previstos en el artículo 339 del Código de Procedimiento Civil, al contener una exposición clara de sus fundamentos y un petitorio debidamente formalizado.
27. Asimismo, advierte esta Cuarta Sala que, mediante el auto núm. 04742-2025, dictado en fecha doce (12) del mes de marzo del año 2025, por la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo se ordenó a la parte recurrente notificar al interviniente forzoso la demanda en intervención forzosa y sus documentos anexos, lo propio que, informar a la parte recurrida, sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., y a la Procuraduría General Administrativa, que disponían de un plazo de treinta (30) días para producir sus respectivos escritos de defensa. Dicha actuación fue comunicada a la parte recurrente por la Unidad de Notificaciones del Tribunal Superior Administrativo mediante correos electrónicos de fecha diez (10) del mes de junio del año 2025. Igualmente, se verifica que, en cumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento del Distrito Nacional notificó la demanda en intervención forzosa al interviniente forzoso mediante el acto núm. 262/2025, instrumentado en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2025 por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y notificó a la parte recurrida y a la Procuraduría General Administrativa mediante el acto núm. 260/2025 de esa misma fecha, constando en el expediente los correspondientes acuses de recibo. Finalmente, se advierte que el interviniente forzoso depositó oportunamente su escrito de defensa en fecha nueve (09) del mes de julio del año 2025, quedando plenamente garantizados los principios de contradicción, tutela judicial efectiva y debido proceso consagrados en el artículo 69 de la Constitución.

⁷ SCJ., 1.a Sala, 7 de septiembre de 2011, núm. 7, B. J. 1210; 1.a Cám., 31 de octubre de 2001, núm. 15, [REDACTED] 1091, pp. 230-237; 3.a Sala, 7 de agosto de 2013, núm. 20, B. J. 1233.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

28. En virtud de lo anterior transcrito, procede declarar regular y válida, en cuanto a la forma, la demanda en intervención forzosa de que se trata, sin desmedro de examinar el tribunal más adelante las pretensiones formuladas por el interviniente forzoso juntamente con el fondo del recurso contencioso administrativo que nos ocupa.

VALORACIÓN PROBATORIA

29. Conforme al principio general de la prueba, instituido en el artículo 1315 del Código Civil, aplicable a la materia en forma supletoria por efecto del artículo 29 de la ley 1494 de 1947 “El que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”; en ese orden, el tribunal recuerda que, conforme a preceptos jurisprudenciales de principio, los jueces son soberanos en la apreciación del valor de las pruebas y esa apreciación escapa al control de la casación, a menos que éstas sean desnaturalizadas⁸.
30. Las pruebas suministradas al proceso son las consignadas en el apartado intitulado “pruebas aportadas”, señalado previamente en esta sentencia.

Hechos acreditados judicialmente

31. Luego de estudiar las conclusiones presentadas por las partes y cotejar las mismas con las pruebas ofrecidas al proceso, este tribunal tuvo a bien fijar como hechos los siguientes:

31.1 Hechos no controvertidos:

- a) En fecha once (11) del mes de agosto del año 1998, el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) dictó la resolución núm. 94/98, cuya parte dispositiva, en lo concerniente al inmueble objeto del presente litigio, [REDACTED], dispone lo siguiente: “1.1.5 Se categorizan como vías Terciarias Tipo A: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], M. E. Perdomo, [REDACTED], Dr. [REDACTED], [REDACTED], Yuma y Respaldo [REDACTED]. (...) 2.1.2 Se permiten unidades residenciales en las vías secundarias tipo C y terciarias en el primer nivel y siguientes. (...) 2.2.2 Se permite el uso de comercios locales en las vías secundarias tipo C y terciarias tipo A y B. (...) 2.2.4 No se permitirá en las vías secundarias tipo B y C, así en la terciaria: a) nuevas estaciones de servicios (gasolineras); b) envasadoras o procesadoras de gas; c) envasadoras o procesadoras de agua; d) lavaderos de automóviles; e) ferreterías pesadas (venta de agregados, varillas, etc.); f) comercios contaminantes (por ruido, olores y/o humos); g) ventas de automóviles al aire libre; h) talleres de desabolladura y/o pintura de automóviles; i) talleres de ebanistería; y j) expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el lugar. (...) 2.3.1 No se permite el uso industrial; 2.3.2 Se permiten talleres artesanales no contaminantes (por ruido, olores y/o humos). (...) 2.4.2 En las vías

⁸Cas. Civ. núm. 6, del 8/03/06, B. J., núm. 1144, pág. 96-100.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

secundarias tipo C y las terciarias tipo A se permitirán solo parvularios y maternales; 2.4.3 Todos los centros educativos deberán proveerse de los estacionamientos necesarios según la reglamentación vigente. (...) 2.5.1 Se permite todo uso para fines de salud con excepción de nuevos hospitales públicos. 2.5.2 No se permiten los hospitales veterinarios. 2.5.3 Se permite el uso para fines de salud en todas las vías del Polígono con excepción de las vías terciarias tipo C. (...) 2.6.1 Se permite el uso recreativo y deportivo no comercial en todo el Polígono. 2.6.2 Se permite el uso recreativo comercial solamente en las vías primarias, secundarias y terciarias tipo A. (...) 2.7.1 Se permite el uso institucional en todo el Polígono con excepción de las vías terciarias tipo C. (...) 3.2 Se establece densidad media en las vías secundarias tipo C y terciarias tipo A, B y C; densidad habitacional promedio: doscientos cincuenta (250) habitantes por hectárea; factor de construcción máxima: seiscientos por ciento (600%); factor de ocupación del suelo: setenta por ciento (70%); la altura mínima será de cuatro (4) pisos o catorce (14) metros y la altura máxima será de ocho (8) pisos o veintiséis (26) metros. (...) párrafo 2: En las edificaciones en general, los pisos dedicados a estacionamientos no cuentan al considerar la altura máxima y los pisos permitidos. Por cada piso soterrado para estacionamiento se bonificará un piso y medio sobre la altura máxima y los pisos permitidos, y a dicho pisos soterrados se les permite retiros 0.00 mts; párrafo 3: Se considerarán aquellos casos especiales que por su impacto positivo en el sector ameriten ser estudiados; párrafo 4: Cuando el factor de ocupación del suelo y se amplían los retiros establecidos a los linderos para estas edificaciones, podrá considerarse mayores alturas y números de pisos, manteniendo la densidad de construcción y habitacional de la presente resolución. (...) 4.1 Se establece retiro (0.00) mts. entre las edificaciones y la acera pública, con los anchos mínimos establecidos en el acápite 1.1.8 de esta resolución, en las vías primarias, secundarias y terciarias para los usos comerciales e institucionales. (...) 4.4 Se establecen retiros laterales y traseros mínimos de tres (3.00) metros para las edificaciones de cinco (5) hasta ocho (8) niveles o veintiséis (26.00) metros de altura en cualquier vía del Polígono. (...) 4.5 Se establecen retiros laterales y traseros mínimos de cuatro (4.00) metros para las edificaciones de más de ocho (8) niveles o veintiséis (26.00) metros de altura en cualquier vía del Polígono”. (sic)

- b) La sociedad comercial Constructora Armando Toros, S.R.L. es una empresa dedicada a la construcción de obras civiles y eléctricas, bienes raíces/materiales de construcción, conforme al certificado de registro mercantil núm. 18145SSD, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año 2003, emitido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.
- c) En fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009), el Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó la resolución núm. 85/2009, cuya parte dispositiva establece entre otras cosas que: “PRIMERO: Aprobar, como al efecto aprueba, la propuesta de la Dirección General de Planeamiento Urbano de establecer la zonificación indicativa sobre densidades (ZID) en la circunscripción número 1 del Distrito Nacional; SEGUNDO: Modificar, como al efecto modifica, las resoluciones municipales vigentes, que establecen regulaciones en zonas y vías de la circunscripción número 1, en los aspectos que contravengan a las especificaciones de la



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

presente resolución; TERCERO: Excluir, como al efecto excluye, la aplicación de la presente resolución las siguientes zonas de la circunscripción número 1 del Distrito Nacional, la ciudad Colonial y si entorno inmediato, Ciudad Nueva, el Polígono Central y San Carlos, tal y como se especifica en planos del documento técnico de la ZID (...). (sic)

- d) En fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil diecisiete (2017), la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió el certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional núm. DGPU-US-0038-17, en favor de la razón social Constructora Armando Toros, S.R.L; a saber:

 **ADN DGPU**

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
SANTO DOMINGO, R.D.
RNC. No. 401007479

CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RETIRO DE EDIFICACIONES EN EL D.N

Expediente / Uso No.: DGPU-US-0038-17 13 DE FEBRERO DEL 2017

A: CONSTRUCTORA ARMANDO TOROS, S. R. L.-

Cortésmente ésta Dirección de Planeamiento Urbano, después de estudiar los documentos anexos, relativos a su solicitud, le informa que no tiene objeción que hacer al desarrollo de:
EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE CATORCE (14) NIVELES MÁS PRIMER (1ER.) NIVEL Y CUATRO (4) SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTOS, DENSIDAD MÁXIMA 1,000 HAB/HA.

Dicho Uso de suelo esta ubicado en:

a) Solar No.: - Manzana No. - del D.C. No.: -
c) Designación Catastral No.: 400412088184

Y localizado en Av. / C.: C/ FEDERICO GERALDINO # 47

Urbanización / Reparto.: PIA NTINI Circunscripción: 1

USO APROBADO: HABITACIONAL.

RETIROS MINIMOS:

Frontal/es:	7.00 (DESDE EL CONTEN) ML
Posterior/es:	4.00 ML
Lateral Izq.:	4.00 ML
Lateral Der.:	4.00 ML

OBSERVACIONES: NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRANSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO.94-98 D/F 11/AGO/1998. AMPLIACION DE ACERA EN LA C/ FEDERICO GERALDINO 4.00ML.

El presente Certificado de Uso de suelo se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro a los linderos. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la elaboración de los planos para ser sometidos a los organismos correspondientes.

Atentamente,
ARQ. AMINABEL SANTOS
Director de Planeamiento Urbano.



RECIBO DE LA TESORERIA DEL AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL No.: 0007444

Este certificado caduca al año de ser emitido.

- e) En fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año 2017, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió el certificado de no objeción a demolición, código núm. DGPU-DM-0021-17, en favor de la razón social Constructora Armando Toros, S.R.L; el cual dispone, entre otras cosas, lo siguiente: “Esta Dirección General de Planeamiento Urbano,



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

después de haber hecho la inspección de lugar en la designación catastral número 47, del sector Piantini, y haber comprobado la existencia de esta edificación, no tiene objeción que hacer a la demolición de la misma, siempre y cuando se tomen las medidas de lugar para no afectar a los colindantes. Observaciones: Aplicar Resolución No. 05-2004 d/f 15/Ene/2004”. (sic)

- f) La sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L. es una empresa dedicada a la construcción de obras civiles y eléctricas, bienes raíces/materiales de construcción, conforme al certificado de registro mercantil núm. 143714SD, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año 2017, emitido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.
- g) f) En fecha dieciséis (16) del mes de enero del año 2019, el Instituto [REDACTED] (IDAC) emitió la comunicación núm. 178, suscrita por su Director General, [REDACTED], dirigida a la razón social Grupo Choroní, S.R.L; y al ingeniero [REDACTED], mediante la cual le informó, entre otras cosas, lo siguiente: “Muy cortésmente le saludo, en repuesta a la solicitud contenida en la comunicación de referencia, hacemos de su conocimiento que este Instituto [REDACTED] (IDAC), luego de realizar el estudio técnico correspondiente, le otorga la presente certificación de no objeción para la construcción del helipuerto Everest Tower de uso privado, a desarrollarse en la calle [REDACTED] número 43, Piantini, Santo Domingo, en la Everest Tower, con centro en las coordenadas geográficas latitud número 18, 28, 24.12, longitud W 69,56, 12.56, con una elevación de 53 mts sobre el nivel medio del mar, este construido en una plataforma en el techo de una edificación de 76.45 mts de altura en hormigón, con una feto de 16 mts de radio, diseñada para resistir un peso máximo de 2250 kg de acuerdo al helicóptero de diseño propuesto, modelo Bell 296L4 (...).” (sic)
- h) En fecha trece (13) del mes de marzo del año 2019, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió la comunicación núm. DPU-107-19, dirigida a la sociedad comercial Constructora Armando Toros, mediante la cual le informó, entre otras cosas, lo siguiente: “Cortésmente por medio de la presente, les comunicamos que el Comité Consultivo de Planificación de la [REDACTED], en atención a la propuesta presentada: Tramite ADN-DPU-2018-1015 proyecto Everest Towe, ubicado en la calle [REDACTED] en el ensanche Piantini, realizó las siguientes observaciones: El proyecto debe acogerse a las normativas existentes del polígono central, resolución número 94/98, la cual establece que por cada piso soterrado para estacionamiento se bonificará un piso y medio sobre la altura máxima y los pisos permitidos, por lo que aprueba 17 niveles de pisos por los 6 niveles de estacionamientos soterrados del proyecto. No se aprueba el helipuerto debido a que el proyecto está [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] emitió el certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. ADN-DPU-2018-1025, en favor de la sociedad comercial Constructora Armando Toros, S.R.L., a saber:



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RETIRO DE EDIFICACIONES EN EL D.N.

No.: ADN-DPU-2018-1025 05/04/2019

A: Constructora Armando Toros, S.R.L.

Cortésmente esta Dirección de Planeamiento Urbano, después de estudiar los documentos anexos, relativos a su solicitud, le informa que no tiene objeción que hacer al desarrollo de: EDIFICIO MIXTO DE VIENTE (20) NIVELES MAS OCHO (8) SOTANOS PARA ESTACIONAMIENTOS. 8VO SOTANO PARCIAL. 1ER, 2DO, 19 AVO Y 20AVO NIVEL AREA COMERCIAL Y AREA SOCIAL. SESENTA Y CUATRO (64) APARTAMENTOS DE UNA (1) HABITACION. DENSIDAD PERMITIDA 1,011 HAB/HA.

Dicho Uso de Suelo está ubicado en:

Designación Catastral: 400412088184

Parcela: N/A D.C. No.: N/A

Solar No.: N/A Manzana No. N/A

Localizado en:

Dirección: Calle Federico Geraldino, No. 41

Sector: Plantini

Circunscripción: 1

USO APROBADO: MIXTO | K-Habitacional-Comercial

Tipo	Calle	Retiro
Frontal	Calle Federico Geraldino #41	7.00 (DESDE EL CONTEN) ML.
Posterior	N/A	4.00 ML.
Lateral Derecho	N/A	4.00 ML.
Lateral Izquierdo	N/A	4.00 ML.

OBSERVACIONES: AMPLIACION DE ACERA EN CALLE FEDERICO GERALDINO 4.00 ML. NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRÁNSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO. 94-98 D/F 11/AGO/1998

El presente Certificado de Uso de Suelo, se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro a los linderos. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la elaboración de los planos para ser sometidos a los organismos correspondientes.

Este certificado tiene validez de 1 Año a partir de la fecha de notificación.

Página 1 de 3

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN A ANTEPROYECTO

Uso No.: ADN-DPU-2018-1025 05/04/2019

A: Constructora Armando Toros, S.R.L.

Cortésmente, esta Dirección de Planeamiento Urbano, después de estudiar los documentos anexos, relativos a su solicitud, le informa que no tiene objeción que hacer al desarrollo de: EDIFICIO MIXTO DE VIENTE (20) NIVELES MAS OCHO (8) SOTANOS PARA ESTACIONAMIENTOS. 8VO SOTANO PARCIAL. 1ER, 2DO, 19 AVO Y 20AVO NIVEL AREA COMERCIAL Y AREA SOCIAL. SESENTA Y CUATRO (64) APARTAMENTOS DE UNA (1) HABITACION.

Dicho Anteproyecto está ubicado en:

Designación Catastral: 400412088184

Parcela: N/A D.C. No.: N/A

Solar No.: N/A Manzana No. N/A

Localizado en:

Dirección: Calle Federico Geraldino, No. 41

Sector: Plantini

Circunscripción: 1

USO APROBADO: [CATEGORIA_USO] | K-Habitacional-Comercial

Tipo	Calle	Retiro
Frontal	Calle Federico Geraldino #41	7.00, 5.81 (BALCON) , 4.00 (LOBBY) (DESDE EL CONTEN) ML.
Posterior	N/A	3.58, 3.50 ML.
Lateral	N/A	3.56, 3.50 ; 1.80, 1.60 (SERVICIOS) ML.
Derecho	N/A	3.81, 3.78, 3.58, 2.03 (EC. DE EMERGENCIA HASTA 2DO NIVEL) ML.
Izquierdo	N/A	

OBSERVACIONES: AMPLIACION DE ACERA EN CALLE FEDERICO GERALDINO 4.00 ML. NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRÁNSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO. 94-98 D/F 11/AGO/1998.

El presente Certificado de No Objeción se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro que ustedes establecen en los planos que reposan en nuestros servidores. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la ejecución de los planos para ser sometidos a los organismos correspondiente.

Página 2 de 3

- j) En fecha diez (10) de junio del año 2019, el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) emitió la Ordenanza núm. 9/2019, la cual se encuentra acompañada de su correspondiente documento técnico.
- k) Conforme al certificado de título correspondiente a la matrícula núm. [REDACTED], expedido en fecha diez (10) de febrero del año 2020 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el inmueble identificado como “[REDACTED] 84”, con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco (1,265) metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, figura como propiedad de la sociedad comercial Grupo Choroni, S.R.L; habiendo esta adquirido dicho derecho de propiedad mediante contrato de compraventa suscrito con la entidad Constructora Armando Toros, S.R.L; Dicho derecho se encuentra, además, debidamente respaldado por la certificación



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

de estado jurídico del inmueble, emitida en fecha tres (03) de octubre del año 2021 por el indicado Registro de Títulos.

- l) En fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió el certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466, en favor de la razón social Constructora Armando Toros, S.R.L; a saber:



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN A ANTEPROYECTO

No.: ADN-DPU-2020-046614/8/2020

A: Constructora Armando Toros, S. R. L.

Cortésmente esta Dirección de Planeamiento Urbano, después de estudiar los documentos anexos, relativos a su solicitud, le informa que no tiene objeción que hacer al desarrollo de: **EDIFICIO MIXTO DE VEINTE (20) NIVELES MÁS OCHO (8) SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTOS. 8VO NIVEL DE SÓTANO PARCIAL. PRIMER (1ER), SEGUNDO (2DO), DIECINUEVEAVO (19VO.) Y VEINTEAVO (20VO.) NIVELES PARA ÁREAS COMERCIAL Y ÁREA SOCIAL. HELIPUERTO EN AZOTEA. SESENTA Y CUATRO (64) APARTAMENTOS DE UNA (1) HABITACIÓN EN TOTAL.**

Dicho Uso de Suelo está ubicado en:
Designación Catastral: 400412088184

Localizado en:
Dirección: Calle Federico Geraldino, No. 41
Sector: Piantini
Circunscripción: 1

USO APROBADO: HABITACIONAL | J-APARTAMENTOS.

Tipo	Calle	Retiro
Frontal	Calle Federico Geraldino.	7.00; 5.81, 5.16 (BALCON); 5.11 (PERGOLA); 4.00 (LOBBY) (DESDE EL CONTEN) ML.
Lateral Derecho	N/A.	3.56, 3.50 ; 1.80 (SERVICIOS); 1.50 (CERRAMIENTO) ML.
Lateral Izquierdo	N/A.	3.81, 3.78, 3.58, 3.10, 2.92, 2.89, 2.04 ML.
Posterior	N/A.	3.58, 3.50; 2.07 (GAS); 1.72, 1.58 (CERRAMIENTO) ML.

OBSERVACIONES: RESELLADO DEL TRÁMITE ADN-DPU-2018-1025. RESELLADO POR MODIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS POR PARTE DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES MOPC. CERTIFICADO DUPLICADO POR CAMBIO DE DESCRIPCIÓN. AMPLIACIÓN DE ACERA 4.00 METROS HACIA LA CALLE FEDERICO GERALDINO.COMUNICACIÓN DEL INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL (IDAC) #178 DE FECHA 16 DE ENERO DEL 2019. NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRÁNSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO. 94-98 D/F 11/AGO/1998

El presente Certificado de No Objeción se refiere única y exclusivamente al retiro y uso propuesto que establecen los planos que reposan en nuestros servidores. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la ejecución de los planos para ser sometidos a los organismos correspondientes.

Este certificado tiene validez de 1 Año a partir de la fecha de notificación.

Página 1 de 1

- m) En fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año 2020, la Dirección General de Edificaciones del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones expidió, a favor de la sociedad comercial Grupo Choroni, S.R.L., la licencia de construcción para edificio mixto (habitacional/comercial), proyecto Everest Tower, núm. 93075, contenida en el acto núm. 02298, a saber:



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES	
DIRECCIÓN GENERAL DE EDIFICACIONES	
OFICINA REGIONAL METROPOLITANA DE TRAMITACIÓN DE PLANOS	
DISTRITO NACIONAL	
No. 02298	
LICENCIA PARA:	EDIFICIO MIXTO (HABITACIONAL / COMERCIAL)
Número Licencia:	93075
Número Solicitud:	SDGO-01-01-000411
Nombre Proyecto:	EVEREST TOWER
Descripción:	UN (1) EDIFICIO MIXTO (HABITACIONAL/COMERCIAL) DE VEINTE (20) NIVELES MÁS OCHO (8) SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. 1º NIVEL PARA LOBBY DE RESTAURANT, LOBBY DE TORRE, DOS (2) OFICINAS, BAÑO, PATIO DE JUEGOS, SPA, SALÓN DE BELLEZA, SAUNA, BAR, SALÓN MULTUSOS Y CINE; 2º NIVEL PARA RESTAURANTE, ÁREA DE SERVICIOS, DOS (2) OFICINAS, SALÓN DE REUNIONES, LAVANDERÍA Y ALMACÉN; 3º A 18º NIVEL PARA CUATRO (4) APARTAMENTOS DE UN (1) DORMITORIO POR NIVEL; 19º NIVEL PARA ÁREA SOCIAL, PISCINA, TERRAZAS DESTACHADAS, GIMNASIO, SALÓN MULTUSO, SALÓN DE JUEGOS, JACUZZIS, BAR, SAUNA, Y BAÑOS; 20º NIVEL PARA RESTAURANTE Y AZOTEA PARA HELIPUERTO PARA UN TOTAL DE SESENTA Y CUATRO (64) APARTAMENTOS
Tipo de Construcción:	BLOCKS Y HORMIGÓN ARMADO
Propietario:	GRUPO CHORONI S.R.L.
Autor del Proyecto:	ARQ. LESLIE M. ROSADO
Insc. CODIA #:	23665
Calle:	C/ FEDERICO GERALDINO
Número:	S/N (DESIGNACIÓN CATASTRAL: 400412086184)
Sector:	PIANTINI, DISTRITO NACIONAL
Provincia:	SANTO DOMINGO
Fecha Emisión de Licencia:	21/10/2020
 Director General de Edificaciones	
 Encargado de la Oficina de Tramitación de Planos	
Toda licencia de construcción se considerará nula si la obra no recibe todas las inspecciones del MOPC, y el MOPC depositado los resultados de las pruebas y ensayos de los materiales empleados. Artículo 81. Decreto 232-17. Se considerará caduca toda licencia nueva o renovada que no se hubieren iniciado dentro de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, por lo que la licencia de la obra sujeta a licencia se paraliza durante el mismo plazo, después del cual deberá solicitarse la renovación de la misma para verificar que las condiciones en que fue otorgada permanecen. R-022. Decreto 367-06. Artículo 2.3.2. Indico 2.3.2.4.	
Av. Héctor Romero Hernández (Ant. San Cristóbal) cas. Esq. Trádentem, email: www.mopc.gov.do	

- n) En fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año 2020, el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), emitió la ordenanza núm. 10/2020.
- o) En fecha tres (03) del mes de noviembre del año 2021, la Oficina de Control y Verificación de la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través del inspector [REDACTED], realizó un informe técnico de inspección relacionado con la solicitud de permiso de remodelación, expediente núm. ADN-DPU-2021-1202, en el cual estableció, lo siguiente: “Después de realizar la inspección en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] número 47, Piantini, en fecha 03/11/2021, se pudo verificar lo siguiente: un solar en proceso de armado del acero a nivel de soterrado representada como solar en excavación en el levantamiento de la manzana, lo cual dicho proyecto está solicitando un permiso de remodelación con el expediente ADN-DPU-2021-1202. Que consiste en: Solicitud de permiso-remodelación, edificio de uso mixto de 20/n., más 8 sótanos para estacionamientos y servicios 1er nivel para Lobby de Torre, Lobby de Restaurant, salón multiusos”.



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

- p) En fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió el certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. ADN-DPU-2021-1202, en favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., a saber:



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479

ADN

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RETIRO DE EDIFICACIONES EN EL D.N.

No.: ADN-DPU-2021-1202 17/2/2022

A: Grupo CHORONI, S. R. L.

Cortésmente esta Dirección de Planeamiento Urbano, después de estudiar los documentos anexos, relativos a su solicitud, le informa que no tiene objeción que hacer al desarrollo de: REMODELACIÓN, ANEXO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICIO MIXTO (HABITACIONAL / COMERCIAL) A EDIFICIO COMERCIAL DE VEINTIDÓS (22) NIVELES MÁS SEIS (6) SÓTANOS, UN (1) SÓTANO PARCIAL Y SEMISÓTANO PARA ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. PRIMER (1ER) NIVEL PARA LOBBY, ÁREA ADMINISTRATIVA, ÁREA SOCIAL, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. MEZZANINE PARA RESTAURANTE, ÁREA ADMINISTRATIVA Y SERVICIOS. SEGUNDO (2DO) NIVEL PARA LOCALES (OFICINAS), SALONES DE EVENTOS Y ÁREAS DE SERVICIOS. NIVEL VEINTE (20) DESTINADO PARA ÁREA SOCIAL. NIVEL VEINTIUNO (21) Y NIVEL VEINTIDÓS (22) PARCIALES, DESTINADOS PARA RESTAURANTE Y SERVICIOS. HELIPUERTO SOBRE AZOTEA. DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) SUITES DE UNA (1) HABITACIÓN EN TOTAL.

Dicho Uso de Suelo está ubicado en:
Designación Catastral: 400412088184
Localizado en:
Dirección: Calle Federico Geraldino, No. 47
Sector: Plantini
Circunscripción: 1

USO APROBADO: COMERCIAL Y DE SERVICIOS | B- SUITES CONDOMINIO TIPO HOTEL – LOCALES.

Tipo	Calle	Retiro
Frontal	Calle Federico Geraldino.	7.00 (DESDE EL CONTÉN) ML.
Lateral Derecho	N/A.	4.00 ML.
Lateral Izquierdo	N/A.	4.00 ML.
Posterior	N/A.	4.00 ML.

OBSERVACIONES: AMPLIACIÓN DE ACERA EN CALLE FEDERICO GERALDINO 4.00 ML. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA POR EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES MOPC NO. 93075 EMITIDA D/F 21-10-2020. USO DE HELIPUERTO EN AZOTEA CONDICIONADO A LA APROBACIÓN EMITIDA POR EL INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL (IDAC). NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRÁNSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO. 94-98 D/F 11/AGO/1998.

El presente Certificado de Uso de Suelo, se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro a los linderos. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción,

Este certificado tiene validez de 1 Año a partir de la fecha de notificación.

Página 1 de 4



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479

ADN

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN A ANTEPROYECTO

Uso No.: ADN-DPU-2021-1202 17/2/2022

A: Grupo CHORONI, S. R. L.

Cortésmente, esta Dirección de Planeamiento Urbano, después de estudiar los documentos anexos, relativos a su solicitud, le informa que no tiene objeción que hacer al desarrollo de: REMODELACIÓN, ANEXO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICIO MIXTO (HABITACIONAL / COMERCIAL) A EDIFICIO COMERCIAL DE VEINTIDÓS (22) NIVELES MÁS SEIS (6) SÓTANOS, UN (1) SÓTANO PARCIAL Y SEMISÓTANO PARA ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. PRIMER (1ER) NIVEL PARA LOBBY, ÁREA ADMINISTRATIVA, ÁREA SOCIAL, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. MEZZANINE PARA RESTAURANTE, ÁREA ADMINISTRATIVA Y SERVICIOS. SEGUNDO (2DO) NIVEL PARA LOCALES (OFICINAS), SALONES DE EVENTOS Y ÁREAS DE SERVICIOS. NIVEL VEINTE (20) DESTINADO PARA ÁREA SOCIAL. NIVEL VEINTIUNO (21) Y NIVEL VEINTIDÓS (22) PARCIALES, DESTINADOS PARA RESTAURANTE Y SERVICIOS. HELIPUERTO SOBRE AZOTEA. DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) SUITES DE UNA (1) HABITACIÓN EN TOTAL.

Dicho Anteproyecto está ubicado en:
Designación Catastral: 400412088184
Localizado en:
Dirección: Calle Federico Geraldino, No. 47
Sector: Plantini
Circunscripción: 1

USO APROBADO: COMERCIAL Y DE SERVICIOS | B- SUITES CONDOMINIO TIPO HOTEL – LOCALES.

Tipo	Calle	Retiro
Frontal	Calle Federico Geraldino.	5.36; 4.53 (VUELO); 3.30 (SERVICIOS); (DESDE EL CONTÉN) ML.
Lateral Derecho	N/A.	2.92 (PERGOLDO); 1.51; 0.55 (EN PRIMER NIVEL) ML.
Lateral Izquierdo	N/A.	2.64, 2.13; 1.74 (PERGOLADO EN AZOTEA); 0.69, 0.59 (ESCALERA NIVEL 1 Y MEZZANINE) ML.
Posterior	N/A.	2.39, 1.45; 0.62, 0.46 (PRIMER NIVEL) ML.

observaciones: AMPLIACIÓN DE ACERA EN CALLE FEDERICO GERALDINO 4.00 ML. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA POR EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES MOPC NO. 93075 EMITIDA D/F 21-10-2020. USO DE HELIPUERTO EN AZOTEA CONDICIONADO A LA APROBACIÓN EMITIDA POR EL INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL (IDAC). NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRÁNSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO. 94-98 D/F 11/AGO/1998.

El presente Certificado de No Objeción se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro que ustedes establecen en los planos que reposan en nuestros servidores. En ningún momento este

Este certificado tiene validez de 1 Año a partir de la fecha de notificación.

Página 3 de 4



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479

ADN

documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la ejecución de los planos para ser sometidos a los organismos correspondiente.



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479

ADN

El presente Certificado de Uso de Suelo, se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro a los linderos. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la elaboración de los planos para ser sometidos a los organismos correspondientes.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

- q) En fecha tres (03) del mes de mayo del año 2022, la señora [REDACTED] realizó, ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional, a través del Portal Único de Solicitud de Acceso a la Información Pública, la solicitud núm. SAIP-SIP-00064554, mediante la cual solicitó lo siguiente: “Que tengáis a bien informarnos sobre el proyecto de torre en construcción denominado Everest (actualmente a nivel del 2do. Piso), [REDACTED], para poder verificar si los mismos cuentan con los permisos necesarios; Permisos, licencias u no objeciones emitidas por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como cualquier otra certificación necesaria para su construcción y buen funcionamiento, y proceda a remitirnos copia de los documentos encontrados”.
- r) En fecha cuatro (04) del mes de mayo del año 2022, la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal del Ayuntamiento del Distrito Nacional remitió la comunicación núm. ADN-INT-2022-003957 al Director de Planeamiento Urbano, relativa a la solicitud de libre acceso a la información pública núm. SAIP-SIP-00064554.
- s) En fecha diez (10) del mes de mayo del año 2022, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió la comunicación número DPU-INT-2022-0137, en respuesta a la solicitud de acceso a la información pública realizada por la señora [REDACTED], mediante la cual respondió, entre otras cosas, lo siguiente: “Hacemos de conocimiento que, sobre la construcción en la dirección antes mencionada, fueron emitidos el certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y el certificado de no objeción a anteproyecto emitidos a favor de un proyecto y reposa en nuestros archivos únicamente un anteproyecto original, citado de fecha 05 de abril del 2019, con la siguiente descripción: Edificio mixto de veinte (20) niveles más ocho (8) sótanos para estacionamientos, 8vo sótano parcial, 1er, 2do, 19 avo y 20 avo nivel área comercial área social sesenta y cuatro (64) apartamentos de una (1) habitación. Uso aprobado: Mixto/ habitacional –comercial. Retiros mínimos. Frontal calle [REDACTED]: 7.00, 5.81 (balcón), 4.00 (lobby) (desde el conten) ml. Posterior: 3.58, 3.50 ml. Lateral derecho: 3.56, 3.50; 1.80, 1.60 (servicios) ml. Lateral izquierdo: 3.81, 3.78; 3.58, 2.03 (esc. emergencia hasta 2do nivel) ml. Observaciones: Ampliación de acera en calle [REDACTED] 4.00 ml., no servicios en lindero frontal, aplicar normas de tránsito. Aplicar resolución número 94-98 D/F/11/AGO/1998. Posterior a este proceso de Anteproyecto, no se ha realizado ninguna aprobación adicional y/o modificación a este proyecto”.
- t) En fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año 2022, la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal del Ayuntamiento del Distrito Nacional, emitió la comunicación núm. ADN-INT-2022-004651, dirigida a la señora [REDACTED], en respuesta a la solicitud de acceso a la información pública.
- u) En fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año 2022, el Ministerio de Turismo emitió la comunicación núm. DPP-0903-2022, suscrita por el [REDACTED], dirigida



CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

a la Viceministra de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones del MIVHED, arquitecta [REDACTED], mediante la cual estableció, entre otras cosas, lo siguiente: “ (...) Finalmente, indicamos que cualquier alteración o violación tanto del uso (hotelero-comercial), como de los parámetros aquí aprobados (una torre de veintidós niveles, un nivel intermedio seis sótanos y un semisótano, azotea para helipuerto, con 519 estacionamientos, áreas sociales, restaurante giratorio y un total de 238 habitaciones y una densidad de 1881.42 hab/ha), anularía la presente No Objeción, la cual no autoriza a los promotores a iniciar el mismo, hasta Tanto ese Ministerio de la Vivienda y Edificaciones, expida, la licencia necesaria para tales fines, copia, de la cual deberá ser depositada per el promotor en nuestra Dirección, para fines de seguimiento control; La presente Certificación de No Objeción de Uso de Suelo, ha sido otorgada en virtud de los parámetros establecidos en el Decreto No. 559-06, emitido por el Poder Ejecutivo, en fecha 21 de noviembre de 2006, que dispone que todo proyecto turístico o de otra índole ubicado en zonas turísticas del territorio nacional, deberá obtener, como requisito previo a su desarrollo y operación un documento denominado "Certificado de Uso de Suelo" que será emitido por el Ministerio de Turismo, y tendrá una vigencia de doce meses calendarios”.

v) En fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año 2023, la Oficina de Libre Acceso a la Información Municipal del Ayuntamiento del Distrito Nacional remitió la comunicación núm. ADN-INT-2023-004213 al Director de Planeamiento Urbano, relativa a la solicitud de libre acceso a la información pública núm. SAIP-SIP-80335.

w) En fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año 2023, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió la comunicación número DPU-INT-2023-0143, en respuesta a la solicitud de acceso a la información pública realizada por el señor [REDACTED], mediante la cual respondió, entre otras cosas, lo siguiente: “A) fueron emitidos el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y el Certificado de No Objeción a Anteproyecto emitidos a favor de un proyecto y reposa en nuestros archivos únicamente un anteproyecto original, citado de fecha 19 de noviembre del 2020 con la siguiente descripción: edificio de apartamentos de veinte (20) niveles más área social parcial techada en el vigésimo primer (21) nivel. cinco (5) sótanos para estacionamientos y servicios. área social en el primer (1) nivel. diez (10) apartamentos de dos (2) habitaciones, cinco (5) apartamentos tipo loft de dos (2) habitaciones y nueve (9) apartamentos de tres (3) habitaciones. veinticuatro (24) apartamentos en total. uso aprobado: habitacional | j-apartamentos. retiros mínimos frontal [REDACTED]

[REDACTED] emitió el certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones en el Distrito Nacional y el certificado de no objeción a anteproyecto, ambos marcados con el núm. DPU-CC-2023-0040, en favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L; a saber:



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RETIRO DE EDIFICACIONES EN EL D.N.

No.: DPU-CC-2023-0040

27/4/2023

A: Grupo CHORONI, S. R. L.

Cortésmente esta Dirección de Planeamiento Urbano, después de revisar la certificación número ADN-DPU-2021-1202 emitida, procedemos a rectificar que no tiene objeción que hacer al desarrollo de: REMODELACIÓN, ANEXO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICIO MIXTO (HABITACIONAL / COMERCIAL) A EDIFICIO COMERCIAL DE VEINTIDÓS (22) NIVELES MÁS SEIS (6) SÓTANOS, UN (1) SÓTANO PARCIAL Y SEMISÓTANO PARA ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. PRIMER (1ER) NIVEL PARA LOBBY, ÁREA ADMINISTRATIVA, ÁREA SOCIAL, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS. MEZZANINE PARA RESTAURANTE, ÁREA ADMINISTRATIVA Y SERVICIOS. SEGUNDO (2DO) NIVEL PARA LOCALES (OFICINAS), SALONES DE EVENTOS Y ÁREAS DE SERVICIOS. NIVEL VEINTE (20) DESTINADO PARA ÁREA SOCIAL. NIVEL VEINTIUNO (21) Y NIVEL VEINTIDÓS (22) PARCIALES, DESTINADOS PARA RESTAURANTE Y SERVICIOS. HELIPUERTO SOBRE AZOTEA. DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) SUITES DE UNA (1) HABITACIÓN EN TOTAL.

Dicho Uso de Suelo está ubicado en:
Designación Catastral: 400412088184

Localizado en:
Dirección: Calle Federico Geraldino, No. 47
Sector: Plantini
Circunscripción: 1

USO APROBADO: COMERCIAL Y DE SERVICIOS | B- SUITES CONDOMINIO TIPO HOTEL – LOCALES.

Tipo	Calle	Retiro
Frontal	Calle Federico Geraldino.	7.00 (DESDE EL CONTEN) ML.
Lateral Derecho	N/A.	4.00 ML.
Lateral Izquierdo	N/A.	4.00 ML.
Posterior	N/A.	4.00 ML.

OBSERVACIONES: DUPLICADO POR VENCIMIENTO. AMPLIACION DE ACERA EN CALLE FEDERICO GERALDINO 4.00 ML. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA POR EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES MOPC NO. 93075 EMITIDA D/F 21-10-2020. USO DE HELIPUERTO EN AZOTEA CONDICIONADO A LA APROBACIÓN EMITIDA POR EL INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL (IDAC). NO SERVICIOS EN LINDERO FRONTAL. APLICAR NORMAS DE TRÁNSITO. APLICAR RESOLUCIÓN NO. 94-98 D/F 11/AGO/1998.

Este certificado tiene validez de 1 Año a partir de la fecha de notificación.

Página 1 de 4



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



El presente Certificado de Uso de Suelo, se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro a los linderos. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la elaboración de los planos para ser sometidos a los organismos correspondientes.



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
SANTO DOMINGO, R.D. RNC. 401007479



El presente Certificado de No Objeción se refiere única y exclusivamente al uso propuesto y retiro que ustedes establecen en los planos que reposan en nuestros servidores. En ningún momento este documento autoriza la realización de la construcción, solamente permite la ejecución de los planos para ser sometidos a los organismos correspondientes.

- y) En fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año 2023, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió un informe técnico contentivo de hallazgos y recomendaciones para el Proyecto Everest Tower, mediante el cual se estableció entre otras cosas, lo siguiente: “La resolución 94-98 en su numeral 2.2.2 sobre el Uso de suelo, limita el uso de comercios locales en vías secundarias tipo C y terciarias tipo Ay B. Por consiguiente, el cambio a uso comercial y de servicios es inadmisibles en este proyecto, puesto que el mismo se encuentra en la calle [REDACTED], la cual es considerada Terciaria de tipo A, donde se admiten usos habitacionales y de comercio local; Al modificar sustancialmente a 238 unidades la cantidad de apartamentos que ahora se presentan en modalidad de suite con 14 unidades por piso. Esto siendo que el uso de suelo se mantuviera mixto respondería a una densidad 3,762.84 que es expresado como 3, 763 hab/hect. Esto claramente es una valuación superior a la permitida en polígono central, la cual está limitada a 1,000 hab/hect. En este certificado es incluida en la descripción la omisión que hasta el momento se había dado en la descripción del certificado



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

incluyendo la doble altura parcial para los pisos 21 y 22 así como el acceso al Helipuerto en azotea; La altura en pisos de la edificación fue modificada a 20 niveles, más 6 sótanos, más 1 semi sótano, más 1 sótano parcial (total 8), más un piso 21 de áreas sociales a doble altura, más un piso 22 a doble altura; Se incluyó una doble altura en el piso 1, piso 21, en el piso 22 lo cual lleva al edificio a una altura de nivel de piso terminado en plataforma de Helipuerto según planos de 85.49 metros lineales desde el nivel 0.00 mts; La cantidad de parqueos se mantiene desde el primer trámite, siendo que en el trámite ADN-2018-1025 se cumplía con la cantidad de 313 parqueos, número que sigue siendo más que suficiente para cumplir con la demanda según el reglamento r-002 del Ministerio de la Vivienda para el total de 238 unidades habitacionales que fueron incluidas en el proyecto 2 años después”. (sic)

- z) En fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año 2023, la [REDACTED] y [REDACTED] depositó instancia dirigida a la [REDACTED] del Distrito Nacional, [REDACTED], mediante la cual presentaron formal oposición a la instalación del helipuerto en el proyecto denominado “Everest” [REDACTED]

[REDACTED] emitió la comunicación núm. DPU-EXT-2023-0420, dirigida a la [REDACTED] y [REDACTED], relativa a la solicitud sobre información a permisos.

- bb) En fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año 2023, el Ministerio de Turismo emitió la comunicación núm. DPP-1637-2023, dirigida a la Viceministra de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones del MIVHED, arquitecta [REDACTED], la cual, establece, entre otras cosas, lo siguiente: “Luego de un cordial saludo, tenemos a bien informarles del vencimiento de la no objeción del proyecto Everest Suites, la cual fue otorgada por este ministerio mediante DPP 0903-2022, oficio 1547, de fecha 24 de agosto de 2022”.
- cc) En fecha catorce (14) del mes de diciembre del año 2023, el presidente de Torre Almaden IV y compartes dirigió una comunicación a la [REDACTED] del Distrito Nacional, [REDACTED], y al Presidente del Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, licenciada [REDACTED], mediante la cual presentaron oposición formal respecto a la eventual instalación de un helipuerto, restaurante giratorio, modalidad condo-hotel, edificación con altura superior a veinte (20) niveles y la incorporación de múltiples componentes comerciales dentro del proyecto “Torre Everest”, ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, sector Piantini. En tal virtud, dicha entidad solicitó la reconsideración y/o la declaratoria de lesividad de las aprobaciones contenidas en los expedientes administrativos ADN-DPU-2020-0466 (arq. [REDACTED]), de fecha 14 de agosto de 2020; ADN-DPU-2021-1202 (arq. [REDACTED]), de fecha 17 de febrero de 2022; y DPU-CC-2023-0040, de fecha 27 de abril de 2023”.



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

- dd) En fecha veintiséis (26) del mes de enero del año 2024, mediante el acto núm. 78-2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el Consorcio de Propietarios de la Torre Biltmore XI, el Consorcio de Propietarios de la Torre Almaden IV y la [REDACTED] y [REDACTED], intimaron a la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, al arquitecto [REDACTED], en su calidad director de planeamiento urbano del Ayuntamiento de Distrito Nacional, a la alcaldesa [REDACTED], al licenciado [REDACTED], en su calidad de secretario general del Ayuntamiento del Distrito Nacional y a la licenciada [REDACTED], en calidad de directora jurídica del Ayuntamiento del Distrito Nacional, para que en un plazo de tres (03) días francos, procedan a responder formalmente la comunicación de a la eventual instalación de un helipuerto, restaurante giratorio, modalidad condo-hotel, edificación con altura superior a veinte (20) niveles y la incorporación de múltiples componentes comerciales dentro del proyecto “Torre Everest”, ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, sector Piantini.
- ee) En fecha cuatro (04) del mes de marzo del año 2024, el Instituto [REDACTED] (IDAC), emitió la comunicación núm. 1281, dirigida a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L. mediante la cual informaron lo siguiente: “Muy cortésmente le saludo, al tiempo de comunicarle que en atención a la comunicación de referencia, hacemos su conocimiento que este Instituto [REDACTED] (IDAC), luego de comprobar que de acuerdo con nuestro requerimientos, el derecho que otorga la autorización de construcción terminara dentro del año siguiente a la concesión de la autorización respectiva no se ha iniciado la construcción aprobada. Por consiguiente, para el caso que nos ocupa la autorización de construcción del helipuerto Everest Tower uso privado, a desarrollarse en la calle [REDACTED] núm. 43, Piantini, Santo Domingo, en la Everest Tower, con centro en las coordenadas geográficas latitud número 18, 28, 24.12, longitud W 69,56,12,56, el cual estará construido en una plataforma en el techo de una edificación de hormigón de 76.45 mt de altura sobre el nivel medio del mar, deberá ser revaluada técnicamente. Al mismo tiempo le informamos que dentro de las condiciones señaladas para la aprobación y que no fue entregada, está la de emitir una comunicación que certifique que la estructura soporta las nuevas cargas que serán aplicadas a la misma según lo establece el RAD 14 vol. 2, numeral 14.19”.
- ff) En fecha cuatro (04) del mes de marzo del año 2024, el Director de Vigilancia de la Seguridad Operacional del Instituto [REDACTED] (IDAC), emitió la comunicación núm. DVSO-289-24, dirigida al Director General del IDAC, [REDACTED], mediante la cual fue remitida su opinión y solicitud de reevaluación de la autorización de construcción del helipuerto Everest Tower.
- gg) En fecha cinco (05) del mes de marzo del año 2024, el Director General del IDAC, [REDACTED], emitió la comunicación núm. 1281, dirigida a la razón social Grupo Choroní, S.R.L.; y al ingeniero [REDACTED], mediante la cual informó lo siguiente: “Muy cortésmente le



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

saludo, al tiempo de comunicarle que, en relación a la comunicación de referencia, hacemos de su conocimiento que este Instituto [REDACTED] (IDAC), luego de comprobar que de acuerdo con nuestros requerimientos, el derecho que otorga la Autorización de Construcción terminará si dentro del año siguiente a la concesión de la autorización respectiva no se ha iniciado la construcción aprobada. Por consiguiente, para el caso que nos ocupa, la Autorización de Construcción del Helipuerto Everest Tower de uso privado, a desarrollarse en la calle [REDACTED] No. 43, Piantini, Santo Domingo, en la Everest Tower, con centro en las coordenadas Geograficas Latitud N 18°28'24.12", Longitud W 69°56'12.56", el cual estará construido en una plataforma en el techo de una edificación de hormigón de 76.45 mt. de altura sobre el nivel medio del mar, deberá ser revaluada técnicamente; Al mismo tiempo le informamos que dentro de las condicionantes señaladas para la aprobación y que no fue entregada, está la de emitir una comunicación que certifique que la estructura soporta las nuevas cargas que serán aplicadas a la misma según lo establece el RAD 14 Vol. 2 Numeral 14.19; En vista de los criterios antes señalados le solicitamos iniciar nuevamente el proceso de evaluación técnica del proyecto bajo la ORDEN 14001 del IDAC que contiene los requisitos para la Autorización de Construcción de Aeropuertos, Aeródromos, Pistas y Helipuertos". (sic)

- hh) En fecha primero (01) del mes de julio del año 2024, el licenciado [REDACTED], en representación de la Junta de Vecinos del sector Piantini y [REDACTED], dirigió una comunicación a la [REDACTED] del Distrito Nacional, [REDACTED], mediante la cual presentaron oposición formal respecto a la eventual instalación de un helipuerto, restaurante giratorio, modalidad condo-hotel, edificación con altura superior a veinte (20) niveles y la incorporación de múltiples componentes comerciales dentro del proyecto "Torre Everest", ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, sector Piantini. En tal virtud, dicha entidad solicitó la reconsideración y/o la declaratoria de lesividad de las aprobaciones contenidas en los expedientes administrativos ADN-DPU-2020-0466 (arq. [REDACTED]), de fecha 14 de agosto de 2020; ADN-DPU-2021-1202 (arq. [REDACTED]), de fecha 17 de febrero de 2022; y DPU-CC-2023-0040, de fecha 27 de abril de 2023".
- ii) En fecha trece (13) del mes de septiembre del año 2024, la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo, dictó la sentencia núm. 0030-1643-2024-SSen-00756, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: "PRIMERO: Acoge el desistimiento respecto al recurso contencioso administrativo, iniciado por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, en contra del Grupo Choroní, S.R.L., en fecha 04 de septiembre del 2024; en consecuencia, se ordena el archivo definitivo del presente recurso; SEGUNDO: Procede declarar libre de costas el presente proceso; TERCERO: Ordena la comunicación de la presente decisión, vía secretaria general, a la parte recurrente, Ayuntamiento del Distrito Nacional, a la parte recurrida, Grupo Choroní, S.R.L., así como al Procurador General Administrativo, partes envueltas en el caso; CUARTO: Ordena, que la presente sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Superior Administrativo". (sic)

REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

- jj) En fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año 2024, fue publicado en el periódico El Nuevo Diario el artículo titulado “Revuelo en Piantini por construcción de megaproyecto comercial en calle interna del sector”.
- kk) En fecha tres (03) del mes de octubre del año 2024, el Ministerio de Turismo dictó la resolución núm. 225-2024, emitida por el Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), mediante la cual resolvió lo siguiente: “PRIMERO (1°): Rechazar la solicitud de clasificación definitiva de Proyecto Turístico a "Wyndham Grand Everest" solicitada por la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L. por las razones expuestas en el cuerpo motivado de la presente decisión, fundamentalmente atendiendo a que se encuentra localizado en el polígono central del Distrito Nacional y no presenta evidencias de vinculación turística sine más bien, residencial para ser beneficiado por la ley núm. 158-01, y sus modificaciones, a la vez que los incentivos serían redundantes para ser recibidos; SEGUNDO (2°): Notificar a las partes interesadas a fin de obtener su fiel cumplimiento”.
- ll) En fecha tres (03) del mes de octubre del año 2024, la Dirección Tramitación, Tasación y Licencias del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, emitió una licencia modificada núm. VUC1818-2023, para el proyecto Everest Suites, en favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L.; a saber:

 VIVIENDA Y EDIFICACIONES VICEMINISTERIO DE NORMAS REGlamentaciones Y TRANSITICIONES		VICEMINISTERIO DE NORMAS REGlamentaciones Y TRANSITICIONES DIRECCIÓN DE TRAMITACIÓN, TASACIÓN Y LICENCIA
LICENCIA:	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	
Número Licencia:	VUC1818-2923	
Nombre Proyecto:	EVEREST SUITES	
Descripción:	MODIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA A LICENCIA 93075 D/P 21/10/2020 CAMBIO DE NOMBRE DE PROYECTO, ANEXO DE DOS (2) NIVELES Y CAMBIO DE USO DE EDIFICIO MIXTO (HABITACIONAL / COMERCIAL) A EDIFICIO COMERCIAL, (SUITES CONDOMINIO TIPO HOTEL) DE VEINTIDÓS (22) NIVELES MÁS SEIS (6) SÓTANOS, UN (1) SÓTANO PARCIAL Y SEMISÓTANO PARA ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, 1º NIVEL PARA LOBBY, ÁREA ADMINISTRATIVA, ÁREA SOCIAL, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, MEZZANINE PARA RESTAURANTE, ÁREA ADMINISTRATIVA Y SERVICIOS, 2º NIVEL PARA LOCALES (OFICINAS), SALONES DE EVENTOS Y ÁREAS DE SERVICIOS, 3º AL "9º" NIVEL PARA CATORCE (14) APARTAMENTOS TIPO SUITES, CADA UNA POR NIVEL, 20º NIVEL PARA ÁREA SOCIAL, 21ª Y 22ª NIVEL PARCIAL PARA RESTAURANTE Y SERVICIOS, AZOTEA PARA HELIPUERTO, PARA UN TOTAL DE DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) UNIDADES TIPO SUITES.	
Sistema Constructivo:	HORMIGÓN ARMADO	
Proprietario:	GRUPO CHORONI, S.R.L.	
Autor del Proyecto:	ARQ. LESLIE M. ROSADO	
Insc. CODIA #:	23695	
Provincia:	DISTRITO NACIONAL, SANTO DOMINGO DE GUZMÁN	
Sector:	PIANTINI	
Dirección:	C/ FEDERICO GERALDINO No. 47	
Designación Catastral:	400412085164	
Fecha de Licencia:	03/16/2024	
 VIVIENDA EDIFICACIONES VICEMINISTERIO DE NORMAS, REGlamentaciones Y TRANSITICIONES Santo Domingo  Josela B. Rivera H.S. Escriba el Secretario de Trámite, Tasación y Licencias		



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

- mm) En fecha quince (15) del mes de octubre del año 2024, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional remitió a la Dirección Jurídica la comunicación núm. DPU-INT-2024-472, contentiva de la remisión de la solicitud de revocación formal de la declaratoria de lesividad núm. ADN-INT-2024-408.
- nn) En fecha quince (15) del mes de octubre del año 2024, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó el acto núm. ADN-INT-2024-470, mediante el cual dispuso lo siguiente: “La [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante el presente acto, deja sin efecto la resolución ADN-INT-2024-408, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), relativa a la Declaratoria de Lesividad del Certificado de No Objeción a Anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones número ADN-DPU-2021-1202, Certificado de No Objeción a Anteproyecto número ADN-DPU-2021-1202, Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones número DPU-CC-2023-0040 y el Certificado de No Objeción a Anteproyecto número DPU-CC 2023-0040, a los fines de reiniciar el procedimiento administrativo y dar así cumplimiento al debido proceso, que en sede administrativa debe preceder a toda declaratoria de lesividad, para garantizar el derecho de defensa de los interesados en los actos administrativos favorables que son objeto de revisión de oficio por parte de esta Dirección”. (sic)
- oo) En fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, fue depositada, ante la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, la denuncia interpuesta por [REDACTED], en su calidad de director legal del Ayuntamiento del Distrito Nacional, contra el señor [REDACTED] ex Director de la [REDACTED], por presunta violación a las disposiciones contenidas en los artículos 121, 146, 148, 166, 167, 168 y 177 del Código Penal, así como al artículo 2 de la Ley núm. 448-06 sobre Soborno en el Comercio y la Inversión.
- pp) En fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó el acto núm. ADN-EXT-2024-371, contentivo del inicio de oficio del procedimiento administrativo relativo a la declaratoria de lesividad del certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado); certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto DPU-CC-2023-0040, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: “*PRIMERO: Iniciar, de oficio, en relación con los hechos y actos administrativos indicados, el procedimiento administrativo de lesividad, previsto en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha seis (06) de agosto del año dos mil trece (2013), respecto del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones*



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

y certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto número DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados, amparado en el certificado de título matricula número [REDACTED], por ser contrarios al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución núm. 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, haberse dictado prescindiendo completamente del procedimiento al tratarse de un proyecto nuevo y constituir actos administrativos originados en infracción penal; SEGUNDO: Disponer la notificación formal del inicio de este procedimiento administrativo a los interesados en el mismo, a los fines de que, en un plazo de quince días hábiles, a partir de la notificación de esta apertura de procedimiento administrativo, puedan realizarse las alegaciones que estimen oportunas, tanto por escrito, como de manera oral”. (sic)

- qq) En fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año 2024, mediante el acto núm. 1146/2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el Ayuntamiento del Distrito Nacional, fue notificado a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L; el acto núm. ADN-EXT-2024-371, emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
- rr) En fecha seis (06) del mes de noviembre del año 2024, la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L; a través de sus abogados representantes licenciados [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], depositaron, ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional, su escrito de defensa relacionado al proceso de lesividad iniciado contra los certificados de uso de suelo y retiro de edificaciones números ADN-DPU-2020-0466, ADN-DPU-2021-1202 y DPU-CC-2023-0040.
- ss) En fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año 2024, el licenciado [REDACTED], en representación de la Junta de Vecinos del sector Piantini y [REDACTED], dirigió una comunicación a la [REDACTED] del Distrito Nacional, [REDACTED], mediante la cual presentaron oposición formal respecto a la eventual instalación de un helipuerto, restaurante giratorio, modalidad condo-hotel, edificación con altura superior a veinte (20) niveles y la incorporación de múltiples componentes comerciales dentro del proyecto “Torre Everest”,



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, sector Piantini. En tal virtud, dicha entidad solicitó la reconsideración y/o la declaratoria de lesividad de las aprobaciones contenidas en los expedientes administrativos ADN-DPU-2020-0466 (arq. [REDACTED]), de fecha 14 de agosto de 2020; ADN-DPU-2021-1202 (arq. [REDACTED]), de fecha 17 de febrero de 2022; y DPU-CC-2023-0040, de fecha 27 de abril de 2023”.

- tt) En fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, el Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, a través de la alcaldesa [REDACTED], cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: “PRIMERO: Rechazar la recusación formulada mediante escrito de defensa depositado en fecha 6 de noviembre de 2024, por Grupo Choroni, S.R.L., en contra del director de la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, arquitecto [REDACTED]; SEGUNDO: Se dispone comunicar la presente resolución al director de la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como a la sociedad Grupo Choroni, S.R.L”.
- uu) En fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año 2024, mediante el acto núm. 1218/2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrados de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue notificada a la sociedad comercial Grupo Choroni, S.R.L; la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, emitida en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional.
- vv) En fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó el acto la resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: “PRIMERO: Declara lesivo al interés público, a fin de proceder su impugnación ante la jurisdicción contenciosa administrativa, del certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2020-0466 (resellado) emitido por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, en fecha catorce (14) de agosto del año dos mil veinte (2020) a favor de la sociedad Constructora Armando Toros, S.R.L., (RNC 1-01-69793-8), respecto del inmueble identificado con designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula número [REDACTED] [REDACTED], por considerarse contrarios y lesivos al interés público urbanístico y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución núm. 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, ambas aprobadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional; SEGUNDO: Se declaran lesivos al interés público, a fin de proceder a su impugnación ante la jurisdicción contenciosa administrativa, del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número ADN-DPU-2021-1202 emitidos por la Dirección de Planeamiento



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L., (RNC 1-31-69452-7), respecto del inmueble identificado con designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados, amparado en el certificado de título matrícula número [REDACTED]

[REDACTED], por considerarse contrarios y lesivos al interés público urbanístico, a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, ambas aprobadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como por prescindir totalmente del procedimiento administrativo para su dictado; TERCERO: Se declara lesivos al interés público, a fin de proceder a su impugnación ante la jurisdicción contenciosa administrativa, del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número DPU-CC-2023-0040 y el certificado de no objeción a anteproyecto número DPU-CC-2023-0040 emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, en fecha veintisiete (27) de abril del año dos mil veintitrés (2023), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L., (RNC 1-31-69452-7), respecto del inmueble identificado con designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados, amparado en el certificado de título matrícula número [REDACTED]

[REDACTED], por considerarse contrarios y lesivos al interés público urbanístico, a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, ambas aprobadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como por prescindir totalmente del procedimiento administrativo para su dictado; CUARTO: Se dispone, a título cautelar, y hasta tanto se decida el recurso contencioso administrativo de nulidad de pleno derecho que les afecta, la suspensión de los efectos de los actos administrativos declarado lesivos para el interés público mediante la presente resolución, a saber: (a) certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2020-0466 (resellado) emitido por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha catorce (14) de agosto del año dos mil veinte (2020) a favor de la sociedad Constructora Armando Toros, S.R.L., (RNC 1-01-69793-8); (b) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número ADN-DPU-2021-1202 y el certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2021-1202 emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L. ([REDACTED] 1-31-69452-7); y, (c) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número DPU-CC-2023-0040 y el certificado de no objeción a anteproyecto número DPU-CC-2023-0040 emitidos por la Dirección de Planeamiento del Distrito Nacional, en fecha veintisiete (27) de



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

abril del año dos mil veintitrés (2023), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L., (RNC 1-31-69452-7)". (sic)

- ww) En fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, mediante el acto núm. 1249/2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], de estrado de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue notificada a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., la resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictada en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, por la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
- xx) En fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), interpone, ante este Tribunal Superior Administrativo, el recurso contencioso administrativo de objeto de examen.
- yy) En fecha cuatro (04) del mes de febrero del año 2025, el señor [REDACTED]; realizo vía correo electrónico ante Instituto [REDACTED] (IDAC), una solicitud de libre acceso a la información pública.
- zz) En fecha siete (07) del mes de febrero del año 2025, el notario público del Distrito Nacional, licenciada [REDACTED], instrumento el acta de comprobación núm. 4, [REDACTED], la cual realizó, en presencia de los testigos [REDACTED] y [REDACTED].
- aaa) En fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año 2025, el Ministerio de Turismo emitió la comunicación núm. DPP-0590-2025, dirigida al licenciado [REDACTED], la cual establece, entre otras cosas, lo siguiente: "Luego de un cordial saludo en atención a su comunicación la cual nos solicita certificación de aprobación de permisos para operación de hotel del proyecto torre Everest, le remitimos la certificación de no objeción de uso de suelo, emitido por este ministerio mediante DPP-0903-2022, oficio 01547, de fecha 24 de agosto de 2022. De igual manera, hacemos de su conocimiento que actualmente la certificación esta vencida desde el 24 de agosto 2023, tal como lo certifica la comunicación anexa emitida por la ex [REDACTED], arq. [REDACTED], la cual fue remitida a la viceministra de normas, reglamentos y tramites del Ministerio de la Vivienda, Habitación y Edificaciones, arq. [REDACTED], mediante DPP-1637-2023, oficio 01482, de fecha 16 de noviembre 2023. Así mismo, le informamos que no existe ningún documento de inspección para certificar la viabilidad de este proyecto en la localización establecida".
- bbb) En fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año 2025, el Instituto [REDACTED] (IDAC) respondió la solicitud de libre acceso a la información pública núm. DTAC-6142 realizada por el señor [REDACTED], mediante comunicación, la cual establece, entre otras cosas, lo siguiente: "A la fecha no existe aprobación vigente, luego de haber otorgado una certificación de no objeción para la construcción de un helipuerto en el techo de la torre Everest



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

se le notificó a los mismos que el proyecto debía ser reintroducido ya que según la orden IDAC 14001 el derecho que otorga la autorización de construcción terminara si dentro del año siguiente a la concesión de la autorización respectiva de fecha 16 de enero del 2019 y notificación de reevaluación de fecha 04 de marzo del 2024. Sobre la inspección realizada en el lugar: N/A ya que deben reintroducir dicho proyecto. Sobre la copia certificada del acto administrativo de aprobación: N/A ya que deben reintroducir dicho proyecto. Sobre el estado de la autorización: Esta vencida, se debe reintroducir el proyecto”.

- ccc) En fecha siete (07) del mes de agosto del año 2025, la Secretaría del Concejo Municipal del Distrito Nacional emitió la certificación núm. SCM-CERT-23-2025, la cual estable lo siguiente: “Que la presente copia es fiel y conforme a la Resolución No. 34/2024, dictada por el Concejo de Regidores en su Sesión Ordinaria celebrada en fecha 18 de julio del 2024, que consta de dos (2) paginas, la cual está vigente”. (sic)

31.2 Hecho controvertido:

Determinar, con base en los argumentos y pruebas del recurrente, si procede anular los siguientes actos: a) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; b) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y c) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, todos dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en favor de la sociedad comercial Grupo Choroni, S.R.L.

EN CUANTO AL FONDO

32. La Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), establece en su artículo 8, sobre las Garantías Judiciales: “Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter”.
33. Al tenor del artículo 139 de nuestra Constitución, los Tribunales son los encargados de controlar la legalidad en los actos de la Administración Pública, por lo cual es nuestro deber velar por la protección de los derechos de las personas que acudan al Sistema de Justicia en busca de una solución a sus conflictos, situación que se colige del espíritu plasmado por el legislador en las disposiciones del artículo 8 de nuestra indicada Constitución.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

34. La doctrina jurídica dominicana ha interpretado y analizado el artículo 8 de nuestra Constitución, estableciendo lo siguiente: “Este artículo consagra al Estado como un ente servicial o instrumental que vea por la protección de los derechos fundamentales no solo de sus nacionales, sino de todo aquel que se encuentre en el territorio nacional, es decir, tiene un carácter radiactivo o expansivo de aplicación general a toda la sociedad con la finalidad de la protección de los derechos fundamentales; esta debe ser una protección efectiva, es decir, una protección que garantice que en la práctica, en la realidad, los derechos fundamentales sean respetados por todos, que se busca la eficacia y garantía como función esencial⁹”.
35. Al hilo de lo expuesto anteriormente, el caso que nos ocupa ha sido presentado por el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), quien mediante la solicitud objeto de examen, pretende, lo siguiente: “PRIMERO: Declarar como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] [REDACTED], declarados lesivos al interés público mediante el acto ADN-DPU-EXT-2024-0400-2024; por haber sido interpuesto de conformidad a las leyes aplicables; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes el presente recurso contencioso administrativo en nulidad, en consecuencia, declarar la nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] [REDACTED], por ser lesivos al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019), que aprueba el plan de

⁹Acosta de los Santos, H., [REDACTED] R., & otros 67. (2023). *La Constitución de la República Dominicana comentada por jueces y juezas del Poder Judicial. Tomo 1*. Escuela Nacional de la Judicatura.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

ordenamiento territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, y habiéndose desconocido y prescindido totalmente en su dictado del nuevo procedimiento administrativo que se debió agotar, al transformar el proyecto de uso mixto (habitacional/comercial) a comercial, haciendo uso para ello de una falsedad; actos declarados lesivos al interés público mediante el acto declarados lesivos al interés público mediante el acto declaratoria de lesividad número ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado en fecha veintinueve (29) de noviembre del año 2024 por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional”.

36. Como fundamento de sus pretensiones, aduce, en síntesis, que los certificados de uso de suelo y retiro de edificaciones y los certificados de no objeción a anteproyecto números ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, fueron emitidos en contravención de las regulaciones urbanísticas contenidas en la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019, dictadas por el Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, por cuanto autorizan el desarrollo de un proyecto que excede los parámetros de densidad, altura, ocupación del suelo y retiros permitidos para el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, ensanche Piantini, clasificada como vía terciaria tipo A y calle colector, además de permitir un cambio de uso de un proyecto mixto (habitacional/comercial) a uno de naturaleza esencialmente comercial, así como la incorporación de un helipuerto, sin observar el procedimiento administrativo que, a su juicio, resultaba legalmente exigible. Sostiene, asimismo, que tales actuaciones administrativas se encuentran afectadas por graves irregularidades procedimentales y técnicas, incluyendo la utilización de un documento presuntamente falsificado para la expedición de uno de los certificados impugnados, circunstancia que dio lugar a la interposición de una denuncia ante la Procuraduría Especializada de Persecución de la Corrupción Administrativa (PEPCA). Agrega que, luego de agotar el procedimiento administrativo de lesividad previsto en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13, mediante el cual los referidos actos fueron declarados lesivos al interés público, procede que esta jurisdicción contencioso administrativa declare su nulidad, por tratarse de actos administrativos favorables emitidos con infracción del ordenamiento jurídico, prescindiendo del procedimiento legalmente establecido, en violación del principio de juridicidad y del régimen urbanístico aplicable, con afectación al interés general y al orden público urbanístico.
37. La recurrida, sociedad comercial GRUPO CHORONI, S.R.L., mediante escrito de defensa, depositado en fecha catorce (14) del mes de febrero del año 2025, solicitó lo siguiente: “ÚNICO: Rechazar, por improcedente e infundado en derecho, la acción lesividad iniciada contra los certificados núm. ADN-DPU-2020-0466 del 14 de agosto del 2020, núm. ADN-DPU-2021-1202 del 17 de febrero del 2022, y núm. DPU-CC-2023-0040 del 27 de abril del 2023, a través de la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 del 16 de octubre del 2024, mediante la resolución núm. ADN-EXT-2024-371 del 16 de octubre del 2024”.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

38. Como fundamento de sus pretensiones, aduce, en síntesis, que el presente recurso contencioso administrativo debe ser rechazado, por cuanto el procedimiento administrativo de lesividad que le sirve de fundamento se encuentra afectado de nulidad radical, al haberse desarrollado, según sostiene, con vulneración de los principios de servicio objetivo, imparcialidad, tutela administrativa efectiva y debido proceso administrativo, consagrados en el artículo 69 de la Constitución y en la Ley núm. 107-13. Afirma que la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional ya había declarado lesivos los mismos certificados mediante el acto núm. ADN-INT-2024-408, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año 2024, actuación que, a su juicio, fue dictada sin haberle permitido ejercer oportunamente su derecho de defensa, sin audiencia previa y sin la debida contradicción, y que luego dio lugar a un primer recurso contencioso administrativo, posteriormente desistido por el propio Ayuntamiento, mediante sentencia núm. 0030-1643-2024-SSen-00756, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año 2024. Sostiene, además, que la Administración inició un segundo procedimiento de lesividad mediante el acto núm. ADN-EXT-2024-371, respecto de los mismos certificados, los mismos hechos, las mismas partes y el mismo fundamento jurídico, lo que, a su entender, configura una violación al principio constitucional non bis in idem o prohibición de doble persecución administrativa. Asimismo, argumenta que el director de Planeamiento Urbano que intervino en el segundo procedimiento carecía de la imparcialidad objetiva exigida por el ordenamiento jurídico, por haber participado previamente en la primera declaratoria de lesividad, razón por la cual entiende que debió abstenerse de conocer nuevamente el asunto y que su recusación fue indebidamente rechazada. En cuanto al fondo urbanístico, sostiene que el Ayuntamiento pretende aplicar selectivamente la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019 únicamente en su perjuicio, a pesar de que en la misma calle [REDACTED] existen otros proyectos, plazas comerciales, restaurantes, colegios y torres de varios niveles autorizados o tolerados por la propia Administración, lo cual, según alega, vulnera los principios de igualdad, confianza legítima, seguridad jurídica y buena administración. Añade que los alegatos relativos a exceso de altura, incumplimiento de retiros, uso comercial, expendio de bebidas alcohólicas, centros educativos, helipuerto y presunta infracción penal carecen de sustento suficiente o no constituyen, por sí solos, causales de nulidad conforme al artículo 14 de la Ley núm. 107-13, especialmente porque la supuesta infracción penal no ha sido declarada por sentencia firme de la jurisdicción competente. Finalmente, sostiene que el Ayuntamiento no acreditó de manera concreta la afectación real al interés público, presupuesto indispensable de la acción de lesividad, razón por la cual entiende que procede rechazar el recurso por improcedente, infundado y carente de base legal.
39. De su parte, el interviniente forzoso, [REDACTED] Y [REDACTED], mediante escrito de defensa, depositado en fecha nueve (09) del mes de julio del año 2025, solicitó lo siguiente: “PRIMERO: Declarar como buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en intervención forzosa, interpuesta por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante el acto núm. 262/2025, de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

Nacional, a fin de que sea incluida en el proceso la Junta de Vecinos de Piantini y [REDACTED], por tener interés en la suerte de este recurso; SEGUNDO: Acoger en cuanto al fondo, la demanda en intervención forzosa, interpuesta por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, mediante acto núm. 262/2025, de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos; TERCERO: Acoger en cuanto al fondo, todas y cada y una de las conclusiones vertidas en el recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de no objeción a anteproyecto resellado núm. ADN-DPU-2020-0466 de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril de 2023, todos emitidos por la [REDACTED] del ADN, declarados lesivos al interés público mediante el acto núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictado por la [REDACTED] del ADN en fecha 29 de noviembre del 2024; depositado en fecha dos (2) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); las cuales rezan de la siguiente manera: “PRIMERO: Declarar como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso contencioso administrativo en nulidad del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroni, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] [REDACTED], declarados lesivos al interés público mediante el acto ADN-DPU-EXT-2024-0400-2024; por haber sido interpuesto de conformidad a las leyes aplicables; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes el presente recurso contencioso administrativo en nulidad; en consecuencia, declarar la nulidad del (1) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la Dirección de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroni, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral núm. [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula núm. [REDACTED] [REDACTED], por ser lesivos al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones



PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019), que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, y habiéndose desconocido y prescindido totalmente en su dictado del nuevo procedimiento administrativo que se debió agotar, al transformar el proyecto de uso mixto (habitacional/comercial) a comercial, haciendo uso para ello de una falsedad; actos declarados lesivos al interés público mediante el acto declarados lesivos al interés público mediante el acto declaratoria de lesividad número ADN-DPU-EXT-2024-0400 dictado en fecha veintinueve (29) de noviembre del año 2024 por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional; CUARTO; Condenar a la parte recurrida, Grupo Choroní, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los abogados concluyentes, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”.

40. Como fundamento de sus pretensiones, aduce, en síntesis, que la [REDACTED] y [REDACTED] posee un interés legítimo y directo en el presente proceso, por cuanto representa los intereses colectivos de los residentes del sector Piantini, quienes podrían verse afectados por la decisión que intervenga respecto del proyecto denominado Torre Everest, ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, del referido sector. Sostiene que dicho proyecto ha sido autorizado mediante actos administrativos emitidos entre los años 2020 y 2023, consistentes en el Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado), el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, y el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, los cuales, a su juicio, fueron emitidos en contradicción con la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019, al permitir el desarrollo de un proyecto de naturaleza esencialmente comercial, con veintidós (22) niveles, seis (6) sótanos, un semisótano, restaurantes, salones de eventos, oficinas, doscientos treinta y ocho (238) suites, helipuerto y demás componentes incompatibles con los parámetros urbanísticos aplicables a la calle [REDACTED], clasificada como vía terciaria tipo A y calle colectora. Afirma que el proyecto excede la densidad habitacional permitida, sobrepasa la altura máxima autorizada, incumple los retiros mínimos exigidos, transforma indebidamente el uso mixto habitacional/comercial en un uso comercial intensivo o de hospedaje, y contempla un helipuerto que no habría sido aprobado por el Comité Consultivo de Planificación ni por las autoridades competentes, pese a encontrarse el inmueble en una zona residencial de alta densidad poblacional. Expone, además, que desde el año 2023 la Junta de Vecinos manifestó formalmente ante el Ayuntamiento su oposición al proyecto, debido al impacto que este podría generar sobre la habitabilidad, el tránsito, la seguridad, el ruido, la infraestructura vial, los estacionamientos y la calidad de vida de los moradores del sector. En ese sentido, sostiene que la declaratoria de lesividad dictada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional constituye una actuación legítima de la Administración para restablecer la juridicidad urbanística vulnerada, por lo que solicita que se acoja el recurso contencioso administrativo, se declare la nulidad de los actos administrativos



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

impugnados y se reconozca la procedencia de su intervención forzosa, a fin de que la sentencia a intervenir le sea común y oponible.

41. La PROCURADURÍA GENERAL ADMINISTRATIVA no depositó dictamen, no obstante haberle sido comunicada la instancia del expediente por medio del auto núm. 0210-2025 de fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, notificado mediante el acto núm. 015/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 17/01/2025]; y, posteriormente puesta en mora mediante el auto núm. 15430-2025 de fecha cinco (05) del mes de junio del año 2025, notificado mediante el acto núm. 314/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 16/06/2025].

APLICACIÓN DEL DERECHO A LOS HECHOS

42. Todo juez en aras de una sana y eficaz administración de justicia, así como en apego a su función de guardián de las garantías constitucionales que rigen el debido proceso y de las prerrogativas inherentes a las partes en litis, debe velar porque el proceso se lleve a cabo libre de vicios u omisiones que puedan lesionar los derechos de las partes, teniendo que verificar en primer orden, que el expediente haya agotado una instrucción satisfactoria en aras de determinar la verdad fáctica controvertida.
43. Del espíritu de los artículos 68 y 69 de la Constitución, se extrae que, dentro las garantías mínimas que deben ser prestadas a todo ciudadano, en aras de que no se vea lacerado su derecho a la defensa y contradecir lo alegado por su contraparte, está el poder referirse a las situaciones jurídicas que puedan comportar una afectación a sus derechos e intereses.
44. El artículo 3 de la Ley 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo establece los principios de la actuación administrativa. En el marco del respeto al ordenamiento jurídico en su conjunto, la Administración Pública sirve y garantiza con objetividad el interés general y actúa, especialmente en sus relaciones con las personas, de acuerdo con los siguientes principios: (...) 4. Principio de racionalidad: Que se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática. (...) 15. Principio de confianza legítima: En cuya virtud la actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado. (...).



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

45. Así mismo, el artículo 4 establece, en cuanto al derecho a la buena administración y derechos de las personas en sus relaciones con la Administración Pública, lo siguiente: Se reconoce el derecho de las personas a una buena Administración Pública, que se concreta, entre otros, en los siguientes derechos subjetivos de orden administrativo: (...); 2. Derecho a la motivación de las actuaciones administrativas; (...); 8. Derecho a ser oído siempre antes de que se adopten medidas que les puedan afectar desfavorablemente; 9. Derecho de participación en las actuaciones administrativas en que tengan interés, especialmente a través de audiencias y de informaciones públicas; (...); 15. Derecho a formular alegaciones en cualquier momento del procedimiento administrativo; (...); 19. Derecho de acceso a los expedientes administrativos que les afecten en el marco del respeto al derecho a la intimidad y a las declaraciones motivadas de reserva que en todo caso habrán de concretar el interés general al caso concreto; (...).
46. El texto Constitucional bajo el enunciado de los Principios de la Administración en su artículo 138, consagra lo siguiente: *“La Administración Pública está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado. [...]”¹⁰*.
47. Acorde con el último principio subrayado, la norma fundamental contempla expresamente un muro de contención a la actividad administrativa, en la dirección de que el radio de su acción debe estar precedida por una habilitación constitucional o legalmente establecida, para que de esta forma no incurra en un accionar irregular, susceptible de ser juzgada y anulada por los tribunales que encarnan la jurisdicción contenciosa administrativa, en consonancia con lo dispuesto en los artículos 139 y 165 de la Constitución.
48. En un diálogo con el Tribunal Constitucional, se ha sostenido que: *“El principio de legalidad de la Administración Pública se configura como un mandato dirigido a todos los órganos públicos de someter los actos y resoluciones de la administración que se encuentren bajo su jurisdicción al cumplimiento de las normas que integran el ordenamiento jurídico. De conformidad con este principio, las actuaciones de la Administración y las resoluciones judiciales quedan subordinadas a los mandatos de la ley”¹¹*.
49. El principio de legalidad administrativa entraña una doble visión, por un lado, una vertiente formal, que supone la necesidad de no infligir normas jurídicas aplicables cualquiera que sea y; de otro lado, una arista material, que envía a que la actuación de la Administración encuentre su cobertura en una norma de rango de ley precisamente¹².
50. Antes de examinar los medios de defensa y las pretensiones formuladas por las partes, este Colegiado estima pertinente delimitar el objeto del proceso y precisar el alcance del control

¹⁰Subrayado nuestro

¹¹Sentencia del Tribunal Constitucional dominicana, marcada bajo el núm. TC/0351/14, dictada en fecha de 23 de diciembre de 2014. Fundamento núm. 17.

¹²Santa María, [REDACTED]. “Los Principios Jurídicos del derecho Administrativo”, La Ley, Madrid, 2010. 1ra Edición, página 57.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

jurisdiccional que corresponde ejercer a esta jurisdicción especializada, toda vez que la naturaleza de la acción de lesividad presenta particularidades que la distinguen de los recursos contencioso administrativos ordinarios promovidos por los administrados contra actuaciones de la Administración Pública.

51. En ese sentido, es preciso indicar que el origen del conflicto recae en la declaratoria de lesividad del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, todos dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L; respecto del proyecto “Everest Tower” cuya construcción se lleva a cabo en el inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (1,265.00 m²), [REDACTED].
52. A diferencia de lo que ocurre en los procesos contencioso administrativos tradicionales, en los cuales es el administrado quien impugna un acto administrativo que estima lesivo a sus derechos o intereses legítimos, en la acción de lesividad es la propia Administración quien, luego de advertir que un acto administrativo favorable previamente emitido por ella podría resultar contrario al ordenamiento jurídico y al interés público, acude ante la jurisdicción contencioso administrativa con el propósito de obtener su anulación, por encontrarse legalmente impedida de revocarlo de manera unilateral cuando dicho acto ha generado derechos subjetivos en favor de su destinatario.
53. De ahí que el control jurisdiccional que corresponde ejercer a este Tribunal no se limite exclusivamente al examen de la legalidad material de los actos administrativos cuya nulidad se pretende, sino que comprende igualmente la verificación de que la Administración haya observado, durante el procedimiento administrativo que culminó con la declaratoria de lesividad, las garantías constitucionales y legales que condicionan el ejercicio válido de esa potestad excepcional, en atención a que la fase administrativa constituye el presupuesto indispensable que habilita el ejercicio de la presente acción jurisdiccional.
- En cuanto a la naturaleza jurídica del proceso de lesividad:*
54. La Ley 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, ha incorporado al ordenamiento jurídico dominicano un conjunto de mecanismos de control de la Administración Pública dentro de los cuales está la declaración de lesividad de los actos favorables al administrado.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

55. Al respecto, es preciso indicar que, el alcance de los actos favorables es conceptualizado por la doctrina, cuando señala: *“Es posible defender que los actos favorables son aquellos que teniendo un destinatario externo le favorecen (...) con la ampliación de su patrimonio jurídico, otorgándole o reconociéndole un derecho, una facultad, un plus de titularidad o de actuación, liberándole de una limitación, de un deber, de un gravamen, produciendo pues un resultado ventajoso para el destinatario¹³”*.
56. En este orden, la declaratoria de lesividad consiste en un procedimiento revocatorio del acto administrativo que a los fines de proteger una situación jurídica consolidada a favor de la persona como también el principio de seguridad jurídica y el de confianza legítima, contempla la impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de conformidad con el artículo 45 de la Ley núm. 107-13 que establece que *“Los órganos administrativos podrán declarar, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, lesivos para el interés público los actos favorables para los interesados nulos o anulables, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Párrafo I. Si el vicio del acto determinara su nulidad, el proceso de lesividad puede iniciarse en cualquier momento, siempre y cuando no se haya producido prescripción de acciones, o si por cualquier circunstancia su activación contraría la equidad, la buena fe o la confianza legítima. Párrafo II. Si el vicio fuera de anulabilidad, el proceso de lesividad debe iniciarse antes de transcurrido un año desde el dictado del acto. Párrafo III. La Administración podrá inadmitir motivadamente las solicitudes de inicio del proceso de lesividad cuando carezcan manifiestamente de fundamento, sean contrarias a la buena fe o a la confianza legítima”*.
57. El Tribunal Constitucional, con respecto a la revocación de un acto favorable, aclaró que: *“Cuando se trata de actos administrativos que son favorables al administrado, actos declarativos o actos que reconocen u otorgan derechos, el principio es la irrevocabilidad de los mismos. Esto en razón de que, como hemos señalado, los actos que crean derechos colocan al administrado en una situación de seguridad jurídica que le permite realizar actos en base al acto otorgado por la administración. h. Por tanto, para poder revocar actos que reconoce u otorga derechos, la Administración no puede perjudicar al administrado a favor de quien se emitió el acto,¹⁴ ni a terceros que pudieran resultar afectados. i. Sin embargo, cuando el derecho “conferido al administrado es revocado, sin que la administración obtenga el consentimiento expreso y escrito del afectado, se trata de una potestad expropiatoria por cuanto el administrado tenía el derecho con justo título, pues era un derecho adquirido¹⁵¹⁶”*.
58. Al mismo tiempo, nuestro Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0226/14 de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año 2014, estableció, lo siguiente:

¹³ [REDACTED], E. y Fernández, [REDACTED], Curso de Derecho Administrativo, tomo I, (14va. Ed.) Madrid: Thomson-Civitas, 2008.

¹⁴ Subrayado nuestro

¹⁵ Sentencia TC 00226/14 del 23 de septiembre de 2014, pág. 21

¹⁶ Citando en el último párrafo al Consejo de Estado de Colombia, sección primera, sentencia del 9 de marzo de 2000, rad. 5733.

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

“k. Así pues, no es posible para la Administración Pública revocar por sí misma un acto administrativo cuando se trata de un acto favorable para el administrado, sin seguir los procedimientos constitucionales y legales propios. En nuestro ordenamiento jurídico, aun cuando actualmente no está vigente la normativa que contiene el proceso de declaración de lesividad de actos favorables –contenido en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13 sobre los derechos de las personas en sus relaciones con la administración pública y de procedimiento administrativo–, el cual permite la impugnación por parte de la administración por ante la jurisdicción contencioso administrativa de aquellos actos favorables que resulten lesivos para el interés general, sí existen procedimientos legales que pudieron y debieron ser agotados por la administración pública en este caso en concreto.

l. En este sentido, la Ley núm. 1494, que instituye la jurisdicción contencioso-administrativa, establece el recurso contencioso-administrativo contra aquellos actos administrativos violatorios de la ley, los reglamentos y decretos, el cual, si bien en su generalidad es interpuesto por los administrados contra los actos administrativos, nada impide que quien interponga el recurso sea la propia administración que dictó el acto. Con la interposición del recurso, la jurisdicción contencioso-administrativa podrá determinar la legalidad o no del acto administrativo inicialmente dictado, en este caso la autorización para edificar, y podrá declarar la nulidad del acto en caso de que lo considere ilegal, decidiendo a su vez –y a solicitud de parte– la posible compensación por los daños que dicho acto de la administración pudo haber causado al administrado”.

59. La declaración de lesividad es un procedimiento que se inicia con un acto administrativo por el que un órgano de la Administración Pública declara lesivo para el interés general un acto dictado previamente por ella, a efecto de incoar un proceso administrativo cuyo objeto es su anulación. Así pues, tratándose de actos favorables al administrado meramente anulables (y no susceptibles, pues, de ser revisados de oficio, al no concurrir en ellos vicio de nulidad de pleno derecho), la Administración únicamente podrá apartarse de tales actos y volver contra ellos mediante esta vía consistente en la declaración de tales actos en vía administrativa y su ulterior impugnación en la vía contenciosa-administrativa¹⁷.
60. En los procedimientos, como el de la especie, se busca dar una solución equilibrada a valores y principios enfrentando, de un lado, la seguridad jurídica, que garantiza que los actos administrativos beneficiosos o declarativos de derechos no sean removidos y, por el otro, el bien común, el bienestar y seguridad social, puede exigir la revisión y anulación de esos actos, porque de mantenerse podrían seguirse en perjuicio para el conjunto de intereses generales.
61. En ese orden, es dable advertir que, los actos dictados por la Administración Pública son válidos y comportan una presunción de legalidad que es lo que permite a los administrados realizar

¹⁷ STS 9 de marzo del 2009, rec. 2548/2005, Tribunal Supremo Español.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

actuaciones e inversiones en base a los derechos reconocidos, otorgados y protegidos por dichos actos. Tal permanencia es lo que, provee de confianza y seguridad jurídica a los administrados sobre un acto que es ejecutivo, tiene eficacia jurídica, fuerza obligatoria y que, finalmente, debe cumplirse en la forma en que fue dictado, es por tal razón que, para que un acto administrativo pueda dejar de tener los efectos que por su naturaleza le acompañan, debe ser expulsado del ordenamiento jurídico en las formas y por las razones constitucionales y legales permitidas, como ha dicho previamente este tribunal, por ejemplo, siendo “revocado por la administración en cuestión o declarado nulo por la jurisdicción contenciosa-administrativa¹⁸”.

62. Cuando se trata de actos administrativos que afectan derechos o son de gravamen para el administrado, los mismos pueden, en principio, ser revocados directamente por la Administración Pública que los dictó, con la emisión de un nuevo acto de revocación, siempre que dicha revocación no vaya en detrimento del interés público o contraríe el ordenamiento jurídico; sin embargo, cuando se trata de actos administrativos que son favorables al administrado, actos declarativos o actos que reconocen u otorgan derechos, el principio es la irrevocabilidad de los mismos. Esto debido a que, los actos que crean derechos colocan al administrado en una situación de seguridad jurídica que le permite realizar actos en base al acto otorgado por la administración.
63. En virtud de las consideraciones precedentemente expuestas, es criterio de esta Cuarta Sala que el proceso de declaración de lesividad constituye un mecanismo excepcional de autotutela declarativa previsto por el ordenamiento jurídico para aquellos supuestos en que la Administración advierte que un acto administrativo favorable, generador de derechos subjetivos para su destinatario, pudiera encontrarse afectado por un vicio de nulidad o anulabilidad y, al mismo tiempo, resultar lesivo al interés público. En tales casos, el legislador ha proscrito su revocación directa por la propia Administración y ha condicionado su expulsión del ordenamiento jurídico al previo sometimiento de la controversia ante la jurisdicción contenciosa administrativa, mediante el procedimiento establecido en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.
64. En esa tesitura, la doctrina se referido al procedimiento de lesividad en el siguiente sentido: “El procedimiento de lesividad se desarrolla en dos fases: en la primera, la administración se limitara en una primera a formalizar este presupuesto procesal en el que declara lesivo para el interés público el acto administrativo cuya anulación se pretende y la jurisdicción contenciosa administrativa, en una segunda, que será la que vendrá a proclamar la juridicidad o disconformidad con el ordenamiento jurídico del acto declarado lesivo, enjuiciando la cuestión al margen del criterio de la administración, que podrá ser o no aceptado y en el que el beneficiario por el acto podrá concurrir al proceso como demandado para defender la legalidad del acto administrativo¹⁹”.

¹⁸(Sentencia TC/0094/14)

¹⁹ [REDACTED], 2010, 527.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

65. De la interpretación sistemática de dicha disposición se desprende que el procedimiento de lesividad se estructura sobre dos fases claramente diferenciadas, aunque funcionalmente complementarias. La primera corresponde al procedimiento administrativo de lesividad, desarrollado íntegramente en sede administrativa, mediante el cual la Administración instruye el procedimiento, garantiza la participación del administrado, pondera las alegaciones y pruebas incorporadas al expediente y, finalmente, decide si el acto administrativo favorable resulta presuntamente contrario al ordenamiento jurídico y lesivo al interés público. La segunda fase se desarrolla en sede jurisdiccional, momento en el cual la Administración, impedida de revocar por sí misma el acto favorable, somete la controversia al conocimiento del juez contencioso-administrativo para que sea este quien determine, con carácter definitivo, si procede o no su anulación.
66. Esta estructura bifásica responde a la necesidad de armonizar dos principios igualmente relevantes dentro del Estado social y democrático de derecho. De una parte, el principio de juridicidad, que impone a la Administración el deber de procurar la depuración del ordenamiento jurídico cuando advierta la existencia de actos administrativos presuntamente contrarios a la Constitución o a la ley; y, de otra, los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y tutela judicial efectiva, que impiden que la propia Administración prive unilateralmente de eficacia a actos favorables que han generado derechos subjetivos en favor de los administrados, reservando esa potestad exclusivamente a los órganos jurisdiccionales competentes.

Procedimiento administrativo de lesividad:

67. La jurisprudencia comparada ha definido la declaratoria de lesividad de la siguiente manera: “Es un acto de trámite previo a un proceso jurisdiccional, una condición de legitimación que es un presupuesto de procedibilidad²⁰; y como tal resulta inimpugnable (...), sin perjuicio de que pueda ser examinada y enjuiciada por el órgano judicial que conozca del recurso contra el acto objeto de ella²¹.”
68. Se impone resaltar que, si bien la declaratoria de lesividad constituye un presupuesto de procedibilidad indispensable para el ejercicio de la acción contencioso administrativa y reviste la naturaleza de un acto preparatorio o instrumental del ulterior proceso jurisdiccional, tal circunstancia no implica que el procedimiento administrativo que precede a su emisión se encuentre exento del control jurisdiccional ni que pueda sustanciarse al margen de las garantías constitucionales y legales que disciplinan la actuación administrativa. Por el contrario, aun tratándose de una actuación preparatoria, la Administración está obligada a desarrollar el procedimiento con observancia del principio de juridicidad y del debido proceso administrativo, garantizando al interesado, entre otros aspectos, el derecho de defensa, la contradicción, la

²⁰ SSTs 10 de noviembre de 1999, RJ 8425; 23 de abril de 2002, rec. 6894/1996.

²¹ STS 19 de junio de 2008, rec. 1447/2006, Tribunal Supremo Español.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

participación, la motivación de las decisiones y la tutela administrativa efectiva, que rigen toda actuación susceptible de incidir en la esfera jurídica de los administrados.

69. Sobre este particular, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia núm. SCJ-TS-24-0721, se ha referido al debido proceso en la fase administrativa, disponiendo lo siguiente:

35. Para cumplir con el procedimiento de lesividad las administraciones están obligadas realizar actuaciones en el ámbito del respeto al debido proceso administrativo que permita la generación de actos jurídicamente garantistas para los interesados, de conformidad con el principio de seguridad jurídica, previsibilidad y certeza normativa. Sobre este punto, el Tribunal Constitucional ha establecido que las garantías mínimas que, de acuerdo con el artículo 69 de la Constitución dominicana, conforman el debido proceso, sirven para definir el tipo de proceso respecto del cual debe exigirse su aplicación. Su análisis permite la conclusión, en consonancia con la jurisprudencia constitucional comparada, de que en sede administrativa su aplicación deberá ser exigida en los procedimientos administrativos sancionatorios y en aquellos que puedan tener como resultado la pérdida de derechos de las personas. 36. En razón de lo anterior, no puede hacerse un análisis correcto del procedimiento de lesividad utilizando exclusivamente el contenido del artículo 45 de la Ley núm. 107-13, sino que debe formularse una interpretación sistemática de dicho texto con los principios que regulan la actividad de la administración pública y muy especialmente con las exigencias para el dictado de los actos administrativos contenidas en el artículo 15 de la misma norma, el cual expresa lo siguiente: “El procedimiento administrativo previsto en este capítulo tiene por objeto establecer aquellas normas comunes a los procedimientos administrativos que procuran el dictado de resoluciones unilaterales o actos administrativos que afectan a los derechos e intereses de las personas, ya impliquen, entre otros, permisos, licencias, autorizaciones, prohibiciones, concesiones, o resolución de recursos administrativos o la imposición de sanciones administrativas y en general, cualquier decisión que pueda dictar la Administración para llevar a cabo su actividad de prestación o limitación. Párrafo I. Es finalidad de este procedimiento administrativo garantizar el acierto de la decisión administrativa, al tiempo que se asegura la protección de los derechos e intereses de las personas. Párrafo II. Las normas de este capítulo tienen carácter supletorio de las disposiciones de la presente ley que se refieren al procedimiento sancionador y del procedimiento de recurso administrativo. Asimismo, tienen carácter supletorio en los procedimientos administrativos contenidos en leyes sectoriales. 37. De lo anterior se desprende que el cumplimiento del proceso de lesividad establecido en el texto antes transcrito está vinculado de manera inescindible con los derechos formales del interesado según con el artículo 4 de la Ley núm. 107-13, tales como: ... 2. Derecho a la motivación de las actuaciones administrativas; 8. Derecho a ser oído siempre antes de que se adopten medidas que les puedan afectar desfavorablemente; 9. Derecho de participación en las actuaciones administrativas en que tengan interés, especialmente a través de audiencias y de informaciones públicas; 15. Derecho a formular alegaciones en cualquier



CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

momento del procedimiento administrativo; 19. Derecho de acceso a los expedientes administrativos que les afecten en el marco del respeto al derecho a la intimidad y a las declaraciones motivadas de reserva que en todo caso habrán de concretar el interés general al caso concreto; todo lo cual encuentra sustento de manera distinguida y precisa en el artículo 69.10 de la Constitución Dominicana, que impone de manera extensiva el derecho fundamental al debido proceso para los procedimientos administrativos. 38. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia pudo corroborar que el tribunal a quo, no obstante referirse a que había ocurrido una declaratoria de lesividad y habersele planteado de manera expresa una violación al debido proceso relacionada con la falta de motivación del acto de inicio del procedimiento de declaratoria de lesividad en fase administrativa, no respondió específicamente dicha defensa material, por lo que no comprobó que se cumpliera de manera previa con el procedimiento administrativo que debió preceder a ella, todo de conformidad con los preceptos constitucionales y legales antes mencionados”. (sic)

70. Del precedente transcrito se desprende que el control jurisdiccional de la acción de lesividad no se agota en verificar la existencia formal del acto administrativo que declara la lesividad ni en examinar exclusivamente la legalidad material de los actos cuya nulidad se persigue. Por el contrario, el juez contencioso administrativo se encuentra constitucional y legalmente obligado a comprobar que el procedimiento administrativo que culminó con dicha declaratoria fue instruido respetando las garantías propias del debido proceso administrativo, por cuanto únicamente un procedimiento regularmente constituido puede servir de fundamento válido para habilitar el ejercicio de la acción jurisdiccional prevista en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13.
71. En la especie, la parte recurrida no limita su defensa a cuestionar la legalidad material de los certificados urbanísticos impugnados, sino que articula diversos medios de defensa contra la validez del procedimiento administrativo de lesividad desarrollado por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), alegando, entre otros aspectos, violación al debido proceso administrativo, vulneración de los principios de imparcialidad, servicio objetivo, tutela administrativa efectiva, existencia de una declaratoria previa de lesividad y transgresión del principio *non bis in idem*.
72. En tales circunstancias, este Colegiado considera que el examen de dichos medios constituye un presupuesto jurídico y lógico previo al análisis de la legalidad de los actos administrativos declarados lesivos, toda vez que únicamente un procedimiento administrativo regularmente tramitado puede servir de fundamento para habilitar válidamente el ejercicio de la presente acción contencioso administrativa.
73. El principio de seguridad jurídica, expresado en el artículo 110 de la Constitución, implica que las partes y sus defensas técnicas no pueden suprimir, limitar o sustituir las formalidades de rigor de las acciones, demandas, los actos procesales y las vías de recursos, así como también, de los plazos procesales y los procedimientos judiciales existentes en el ordenamiento jurídico, para cada caso, dado que esas formalidades son sustanciales y de orden público, lo que implica que no pueden ser



CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

derogadas y sustituidas por dichas partes, sino por el legislador; cuestiones que puede resolver aún de oficio el órgano jurisdiccional.

74. En tal sentido, antes de abordar los medios de defensa planteados por la parte recurrida respecto del procedimiento administrativo de lesividad, corresponde a este Colegiado verificar que dicho procedimiento haya sido iniciado y sustanciado por el órgano legalmente competente, pues la competencia constituye un presupuesto esencial de validez de toda actuación administrativa, en virtud del principio de juridicidad consagrado en los artículos 138 de la Constitución y 3 de la Ley núm. 107-13. En razón de que, aun cuando este aspecto no haya sido objeto de controversia entre las partes, su comprobación resulta ineludible, por tratarse de un elemento de orden público cuya ausencia afectaría la validez del procedimiento administrativo y de los actos dictados en su consecuencia.
75. En ese sentido, este Tribunal constata que el procedimiento administrativo que culminó con la emisión de la Resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400 fue tramitado por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, órgano al que la Ley núm. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios atribuye expresamente funciones en materia de planeamiento urbano, ordenamiento territorial, uso del suelo y disciplina urbanística. Particularmente, el artículo 126 del referido texto legal dispone que las Oficinas de Planeamiento Urbano tienen como objetivo asistir técnicamente al ayuntamiento en la planificación y ejecución del desarrollo urbano del municipio, así como regular y gestionar el planeamiento urbanístico, el uso del suelo y las edificaciones dentro del territorio municipal, competencias que guardan relación directa con los certificados urbanísticos cuya declaratoria de lesividad constituye el objeto del presente proceso. En consecuencia, este Colegiado constata que el procedimiento administrativo fue iniciado y sustanciado por el órgano materialmente competente para conocer de la materia objeto de controversia.
76. Verificada la competencia del órgano actuante, corresponde examinar si el procedimiento administrativo fue iniciado conforme al mecanismo previsto por el ordenamiento jurídico. Puesto que la competencia del órgano resulta insuficiente si el ejercicio de dicha potestad no se ajusta a las condiciones previstas por la ley. Al respecto, el artículo 45 de la Ley núm. 107-13 faculta a los órganos administrativos para declarar, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, lesivos para el interés público aquellos actos administrativos favorables que estimen nulos o anulables, con el exclusivo propósito de promover posteriormente su impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, sin que dicha declaratoria produzca, por sí misma, la extinción o pérdida de los derechos derivados del acto cuya invalidez se pretende.
77. Del examen de las piezas que integran el expediente administrativo, este Tribunal verifica que el procedimiento de lesividad fue iniciado mediante el acto núm. ADN-EXT-2024-371, de fecha dieciséis (16) de octubre del año 2024, dictado de oficio por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, actuación que se corresponde con una de las modalidades expresamente previstas en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13. Asimismo, consta que dicho acto



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

tuvo por objeto disponer la apertura del procedimiento administrativo de lesividad respecto de los certificados urbanísticos posteriormente impugnados ante esta jurisdicción, por lo que, este Colegiado constata que la iniciación del procedimiento se produjo con fundamento en la habilitación legal prevista para tales fines.

78. Superado el examen de los presupuestos relativos a la competencia del órgano actuante y a la regularidad del inicio del procedimiento administrativo de lesividad, corresponde a este Tribunal analizar los medios de defensa mediante los cuales la parte recurrida cuestiona la observancia de las garantías que integran el debido proceso administrativo durante la sustanciación de dicho procedimiento, para posteriormente, de resultar procedente, abordar el examen de la legalidad material de los actos administrativos cuya nulidad se pretende.

En cuanto al debido proceso:

79. De acuerdo con el artículo 15 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en relación con el dictado de resoluciones singulares o actos administrativo: *“El procedimiento administrativo previsto en este capítulo tiene por objeto establecer aquellas normas comunes a los procedimientos administrativos que procuran el dictado de resoluciones unilaterales o actos administrativos que afectan a los derechos e intereses de las personas, ya impliquen, entre otros, permisos, licencias, autorizaciones, prohibiciones, concesiones, o resolución de recursos administrativos o la imposición de sanciones administrativas y en general, cualquier decisión que pueda dictar la Administración para llevar a cabo su actividad de prestación o limitación. Párrafo I. Es finalidad de este procedimiento administrativo garantizar el acierto de la decisión administrativa, al tiempo que se asegura la protección de los derechos e intereses de las personas. Párrafo II. Las normas de este capítulo tienen carácter supletorio de las disposiciones de la presente ley que se refieren al procedimiento sancionador y del procedimiento de recurso administrativo. Asimismo, tienen carácter supletorio en los procedimientos administrativos contenidos en leyes sectoriales. Párrafo III. Las resoluciones administrativas singulares que no constituyan actos administrativos formales, por carecer de carácter vinculante u obligatorio, y cualquiera que sea la forma que adopten (recomendaciones, valoraciones, interpretaciones, asesoramientos u actuaciones análogas), habrán de inspirarse en los principios de transparencia, participación, y motivación, en virtud de las características y el objeto de que se trate en cada caso”*.
80. Es importante señalar que, las decisiones de las autoridades están condicionadas a observar de manera primordial las garantías del debido proceso en el marco de las atribuciones administrativas, tal y como lo establece el artículo 69 de nuestra Constitución, el cual dispone, respecto de la tutela judicial efectiva y debido proceso que:

“Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a continuación: 1) El derecho a una justicia



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

accesible. oportuna y gratuita; 2) El derecho a ser oída, dentro de un plazo razonable y por una jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley; 3) El derecho a que se presuma su inocencia y a ser tratada como tal, mientras no se haya declarado su culpabilidad por sentencia irrevocable; 4) El derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa; 5) Ninguna persona puede ser juzgada dos veces por una misma causa; 6) Nadie podrá ser obligado a declarar contra sí mismo; 7) Ninguna persona podrá ser juzgada sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formalidades propias de cada juicio; 8) Es nula toda prueba obtenida en violación a la ley; 9) Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley. El tribunal superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando sólo la persona condenada recurra la sentencia; 10) Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas²²”.

81. Asimismo, se ha referido el Tribunal Constitucional, al debido proceso, en su precedente TC/020/17 del 11 de enero del año 2017, cuando infirió: “(...) las garantías mínimas establecidas en el artículo 69 de la Constitución de la República se aplican a todo el proceso sancionatorio administrativo”.
82. En ese mismo orden con relación a la tutela judicial efectiva, al debido proceso y el principio de legalidad administrativa, nuestro Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/0504/23, de fecha nueve (09) de julio del año 2023, reitero lo siguiente:

“10.3. Al respecto, hemos indicado que la tutela judicial efectiva y debido proceso se configuran como un derecho fundamental que pretende el cumplimiento de una serie de garantías que permitan a las partes envueltas en un litigio sentir que se encuentran en un proceso en el que las reglas del juego son limpias (TC/0535/15). 10.4 Igualmente hemos abundado: Cabe precisar que el artículo 69 de la Constitución consagra la tutela judicial efectiva y el debido proceso en una doble dimensión como una garantía y un derecho fundamental, por lo que es útil recordar, en lo relativo al debido proceso, que este es un medio para asegurar, en la mayor medida posible, la solución justa de una controversia. A ese fin atiende el conjunto de actos de diversas características generalmente reunidos bajo el concepto de debido proceso legal. El debido proceso legal se refiere al conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales, a efecto de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlas; es decir, cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea administrativo, sancionatorio o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal. (TC/0324/16). 10.5. Este derecho fundamental comprende un contenido complejo que incluye los siguientes aspectos: el

²² Subrayado nuestro.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

derecho de acceso a los tribunales; el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales; y el derecho al recurso legalmente previsto. (TC/0110/13). Además, este derecho se materializa, entre otros, al garantizar al ciudadano el acceso a que sus causas sean juzgadas en justicia de manera oportuna y fallada por jueces imparciales con igualdad entre las partes y el derecho a recurrir estas decisiones ante un tribunal superior (TC/0099/16). Requiere, por ello, que los órganos jurisdiccionales cumplan con las normas dispuestas por ley, de manera que permitan a las partes ser oídas en procura de la protección o restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos (TC/0432/16). 10.6. En efecto, hemos juzgado que la actividad de administración de justicia a través de la emisión de decisiones debidamente motivadas con aplicación de la norma vigente responde a uno de los principios pilares de un estado constitucional de derecho, el principio de legalidad, que exige que los poderes públicos se sujeten a la conformidad de la ley, a pena de nulidad (TC/0344/14). Este principio se incardina en el artículo 69.7 de la Constitución, que prescribe que ninguna persona podrá ser juzgada sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formalidades propias de cada juicio. 10.7. Al respecto, hemos especificado que, al referirse la Constitución a leyes preexistentes: ha de entenderse que dicha expresión tiene vigencia no solo con respecto a las disposiciones establecidas en una norma con rango de ley, sino también frente a aquellas disposiciones normativas que, aunque no tengan rango de ley, hayan sido elaboradas y aprobadas conforme al principio de legalidad y, en consecuencia, forman parte del ordenamiento jurídico. (TC/0169/16. Esto supone que la tutela judicial efectiva solo puede satisfacer las exigencias constitucionales si aparece revestida de caracteres mínimamente razonables y ausentes de arbitrariedad (TC/0461/16). Consecuentemente, hemos determinado que cuando los jueces fundamentan sus decisiones en una normativa legal claramente distinta de la que corresponde aplicar, o en desconocimiento franco de esta, se transgrede el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y debido proceso (TC/0344/14, TC/0391/14)”.

83. Además, en adición a lo anterior el Tribunal Constitucional mediante sentencia núm. TC/0052/18, de fecha 22/03/2018, ha establecido que la Administración Pública no está exenta de aplicar las garantías constitucionales de la Tutela Judicial Efectiva y el Debido Proceso, indicando lo siguiente:

“g) Así, cuando se trata del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y a un debido proceso, ha de señalarse que el mismo lo que procura es que se lleve a cabo el cumplimiento de una serie de garantías procesales que permitan a las partes envueltas en un litigio sentirse en un escenario donde tenga primacía la igualdad de condiciones, cuestión de que puedan, entre otras cosas, plantear sus posiciones y contrarrestar las de su contraparte. Tales reglas han de aplicar tanto frente a las relaciones con la Administración Pública como frente a los particulares”.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

84. De la aplicación del principio del debido proceso se desprende que los administrados tienen derecho a conocer las actuaciones de la administración, a pedir y a controvertir las pruebas, a ejercer con plenitud su derecho de defensa, a impugnar los actos administrativos y en fin a gozar de todas las garantías establecidas en su beneficio.
85. En ese sentido, las garantías del debido proceso pueden invocarse (como desprende del artículo 69 numeral 10 de la Constitución, y del artículo 3 principio 22 de la Ley 107-13), por las personas en los procedimientos administrativos, para defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto de la Administración Pública que pueda afectarlos, se refiere al debido procedimiento administrativo. En tal presupuesto, el debido proceso administrativo constituye un principio-derecho que concede a los administrados derechos y garantías implícitos a un procedimiento regular y justo; el cual debe ser observado por la Administración Pública en la formulación de los procedimientos que conduzcan a la creación, modificación o extinción de un derecho o la imposición de una obligación o sanción.
86. El artículo 138 de la Constitución de 13 de junio de 2015, dispone: *“Principios de la Administración Pública. La Administración Pública está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado”²³*.
87. Asimismo, el artículo 139 de nuestra Constitución, establece el control de legalidad de la Administración Pública, indicando que: *“Los tribunales controlarán la legalidad de la actuación de la Administración Pública. La ciudadanía puede requerir ese control a través de los procedimientos establecidos por la ley”*.
88. El debido proceso obedece a una figura jurídica de origen anglosajón cuya primera aparición documentada figuró en la Carta Magna del año 1215 de Inglaterra, al pasar del tiempo se ha reforzado y ampliado su connotación hasta llegar a erigirse en la base fundamental del Estado de Derecho Social y Democrático que instituyó la reforma constitucional del 26 de enero del año 2010, conforme al artículo 7 y 69.10 de la Constitución.
89. Ha sido juzgado que: *“El debido proceso, concebido como aquel en el cual los justiciables, sujeto activo y pasivo, concurren al mismo en condiciones de igualdad dentro del marco de garantías, de tutela y de respeto de los derechos, libertades y garantías fundamentales, que le son reconocidos por el ordenamiento (...)”²⁴*.
90. De otra parte, el debido proceso administrativo está compuesto por la parte sustantiva y formal del derecho aplicable, se erige en una garantía de raigambre constitucional sobre la cual el Tribunal

²³ Subrayado nuestro.

²⁴ Sentencia 10 de julio 2002, ■■■ 1100, Págs. 62-77, de la Suprema Corte de Justicia.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

Constitucional se ha referido en precedentes TC/133/14²⁵ y TC/0427/15²⁶, y que se sostiene en el cumplimiento de los pasos necesarios para efectuar una actuación, en la especie en despliegue de la potestad disciplinaria sancionatoria del Estado.

91. En ese orden, el principio de la estabilidad del acto administrativo, encaminado a proteger la seguridad jurídica ante las actuaciones irregulares del Estado, debe estar garantizado a través del mencionado debido proceso. Por ello, la relación entre el debido proceso y la estabilidad del acto administrativo se basa en el hecho de que para que un acto administrativo sea estable y tenga efectos jurídicos válidos, es necesario que se respeten todas las garantías del debido proceso en su emisión, notificación y resolución. El debido proceso es una garantía fundamental que tiene por finalidad asegurar que la administración pública actúe de manera justa e imparcial en todas sus actuaciones. Entre las garantías que conforman el debido proceso se encuentran el derecho a ser oído, el derecho a una defensa adecuada, el derecho a una resolución motivada y fundada en derecho, y el derecho a un recurso efectivo ante las instancias judiciales.
92. En virtud de las consideraciones precedentemente expuestas, después de examinar los elementos probatorios incorporados al proceso, este Colegiado constata que, en relación con el debido proceso en fase administrativa, la Administración desplegó las actuaciones que se describen a continuación:
 - a) En fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó el acto núm. ADN-EXT-2024-371, contentivo del inicio de oficio del procedimiento administrativo relativo a la declaratoria de lesividad del certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2020-0466 (resellado); certificado de no objeción y uso de suelo y certificado de no objeción a anteproyecto ADN-DPU-2021-1202; y certificado de uso de suelo, retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto DPU-CC-2023-0040, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: “PRIMERO: Iniciar, de oficio, en relación con los hechos y actos administrativos indicados, el procedimiento administrativo de lesividad, previsto en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha seis (06) de agosto del año dos mil trece (2013), respecto del (i) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2020-0466 (resellado) de fecha 14 de agosto de 2020, (ii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2021-1202 de fecha 17 de febrero de 2022, y (iii) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto número DPU-CC-2023-0040 de fecha 27 de abril 2023, dictados por la

25 “El debido proceso implica el otorgamiento de la oportunidad que tiene que darse a todo ciudadano para que pueda ejercer su derecho a defenderse de una determinada acusación sin importar el ámbito donde ocurra” d/f 18/7/2014.

26 (...) para que se cumplan las garantías del debido proceso legal, es preciso que el justiciable pueda hacer valer sus derechos y defender sus intereses en forma efectiva, pues el proceso no constituye un fin en sí mismo, sino el medio para asegurar, en la mayor medida posible, la tutela efectiva, lo que ha de lograrse bajo el conjunto de los instrumentos procesales que generalmente integran el debido proceso legal”.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad Grupo Choroní, S.R.L., y respecto del inmueble identificado como designación catastral número 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados, amparado en el certificado de título matrícula número , por ser contrarios al interés público, al derecho fundamental a la propiedad y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución núm. 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, todas dictadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, haberse dictado prescindiendo completamente del procedimiento al tratarse de un proyecto nuevo y constituir actos administrativos originados en infracción penal; SEGUNDO: Disponer la notificación formal del inicio de este procedimiento administrativo a los interesados en el mismo, a los fines de que, en un plazo de quince días hábiles, a partir de la notificación de esta apertura de procedimiento administrativo, puedan realizarse las alegaciones que estimen oportunas, tanto por escrito, como de manera oral”. (sic)

- b) En fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año 2024, mediante el acto núm. 1146/2024, instrumentado por el ministerial , alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el Ayuntamiento del Distrito Nacional, fue notificado a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; el acto núm. ADN-EXT-2024-371, emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, por la del Ayuntamiento del Distrito Nacional.
- c) En fecha seis (06) del mes de noviembre del año 2024, la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; a través de sus abogados representantes licenciados , y , depositaron ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional su escrito de defensa relacionado al proceso de lesividad iniciado contra los certificados de uso de suelo y retiro de edificaciones números ADN-DPU-2020-0466, ADN-DPU-2021-1202 y DPU-CC-2023-0040.
- d) En fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, el Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, a través de la alcaldesa , cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: “PRIMERO: Rechazar la recusación formulada mediante escrito de defensa depositado en fecha 6 de noviembre de 2024, por Grupo Choroní, S.R.L., en contra del director de la del Ayuntamiento del Distrito Nacional, arquitecto ; SEGUNDO: Se dispone comunicar la presente resolución al director de la del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como a la sociedad Grupo Choroní, S.R.L”.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

- e) En fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año 2024, mediante el acto núm. 1218/2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue notificada a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; la resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, emitida en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año 2024, por el Ayuntamiento del Distrito Nacional.
- f) En fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional dictó el acto la resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente: “PRIMERO: Declara lesivo al interés público, a fin de proceder su impugnación ante la jurisdicción contenciosa administrativa, del certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2020-0466 (resellado) emitido por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, en fecha catorce (14) de agosto del año dos mil veinte (2020) a favor de la sociedad Constructora Armando Toros, S.R.L., (RNC 1-01-69793-8), respecto del inmueble identificado con designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados amparado en el certificado de título matrícula número [REDACTED], por considerarse contrarios y lesivos al interés público urbanístico y a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución núm. 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, ambas aprobadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional; SEGUNDO: Se declaran lesivos al interés público, a fin de proceder a su impugnación ante la jurisdicción contenciosa administrativa, del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número ADN-DPU-2021-1202 emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L., (RNC 1-31-69452-7), respecto del inmueble identificado con designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados, amparado en el certificado de título matrícula número [REDACTED], por considerarse contrarios y lesivos al interés público urbanístico, a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, ambas aprobadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como por prescindir totalmente del procedimiento administrativo para su dictado; TERCERO: Se declara lesivos al interés público, a fin de proceder a su impugnación ante la



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

jurisdicción contenciosa administrativa, del certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número DPU-CC-2023-0040 y el certificado de no objeción a anteproyecto número DPU-CC-2023-0040 emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional, en fecha veintisiete (27) de abril del año dos mil veintitrés (2023), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L., (RNC 1-31-69452-7), respecto del inmueble identificado con designación catastral número [REDACTED] 84 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,265.00 metros cuadrados, amparado en el certificado de título matrícula número [REDACTED]

[REDACTED], por considerarse contrarios y lesivos al interés público urbanístico, a las regulaciones municipales vigentes contenidas en la resolución número 94-98 del once (11) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ordenanza número 9/2019 del diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) que aprueba el plan de ordenamiento territorial del Distrito Nacional, ambas aprobadas por el Consejo de Regidores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como por prescindir totalmente del procedimiento administrativo para su dictado; CUARTO: Se dispone, a título cautelar, y hasta tanto se decida el recurso contencioso administrativo de nulidad de pleno derecho que les afecta, la suspensión de los efectos de los actos administrativos declarado lesivos para el interés público mediante la presente resolución, a saber: (a) certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2020-0466 (resellado) emitido por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha catorce (14) de agosto del año dos mil veinte (2020) a favor de la sociedad Constructora Armando Toros, S.R.L., (RNC 1-01-69793-8); (b) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número ADN-DPU-2021-1202 y el certificado de no objeción a anteproyecto número ADN-DPU-2021-1202 emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022), a favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L. ([REDACTED] 1-31-69452-7); y, (c) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones número DPU-CC-2023-0040 y el certificado de no objeción a anteproyecto número DPU-CC-2023-0040 emitidos por la Dirección de Planeamiento del Distrito Nacional, en fecha veintisiete (27) de abril del año dos mil veintitrés (2023), a favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., (RNC 1-31-69452-7)". (sic)

- g) En fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, mediante el acto núm. 1249/2024, instrumentado por el ministerial [REDACTED], de estrado de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue notificada a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; la resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, dictada en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año 2024, por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

h) En fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), interpone ante el Tribunal Superior Administrativo, un recurso contencioso administrativo.

93. En virtud de las consideraciones precedentemente expuestas y luego de examinar los elementos probatorios incorporados al proceso, este Colegiado procederá a analizar, de manera individualizada, cada uno de los medios de nulidad y violaciones al debido proceso administrativo invocados por la parte recurrida, razón social Grupo Choroní, S.R.L.

Con relación a la alegada vulneración a los principios de servicio objetivo, imparcialidad y debido proceso administrativo:

94. La recurrida, sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., sostiene que el procedimiento administrativo de lesividad que culminó con la Resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400 de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año 2024, se encuentra afectado de nulidad absoluta, por haber sido instruido en violación de los principios de servicio objetivo, imparcialidad, tutela administrativa efectiva y debido proceso administrativo, alegando, en esencia, que la [REDACTED] actuó con un criterio previamente formado respecto de la invalidez de los certificados urbanísticos y, que la recusación formulada contra el director de dicho órgano fue rechazada sin fundamento suficiente.
95. Sin embargo, este tribunal no comparte dicho planteamiento, debido a que, del examen íntegro del expediente administrativo se verifica que el referido procedimiento fue desarrollado con observancia de las garantías esenciales que integran el debido proceso administrativo. En efecto, consta que, mediante el acto núm. ADN-EXT-2024-371 de fecha dieciséis (16) de octubre del año 2024, la [REDACTED] dispuso el inicio formal del procedimiento administrativo de lesividad, que dicho acto fue debidamente notificado a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., mediante el acto núm. 1146/2024 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), concediéndosele expresamente un plazo de quince (15) días hábiles para efectuar sus reparos, en estricto cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 69 de la Constitución.
96. Asimismo, obra en el expediente administrativo que la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., haciendo uso efectivo de su derecho de defensa, depositó en fecha seis (06) de noviembre del año 2024, su escrito de defensa mediante el cual formuló alegaciones jurídicas, aportó documentación, promovió incidentes procesales e incluso recusó al director de la [REDACTED], recusación que fue conocida y decidida mediante la Resolución núm. ADN-RJ-2024-0001, dictada por la Alcaldía del Ayuntamiento del Distrito Nacional el veintisiete (27) de noviembre del año 2024, la cual fue posteriormente notificada a la hoy recurrida. Finalmente, la decisión de declaratoria de lesividad fue emitida mediante la Resolución núm. ADN-DPU-EXT-



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

2024-0400 de fecha veintinueve (29) de noviembre del año 2024, igualmente notificada regularmente a la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.

97. Lo anterior evidencia que la sociedad recurrida tuvo conocimiento oportuno del procedimiento, conoció las razones que motivaron su apertura, dispuso de un plazo para formular sus observaciones, ejerció ampliamente su derecho de defensa, promovió los incidentes que estimó pertinentes y obtuvo respuesta expresa por parte de la Administración antes de emitirse la resolución definitiva. En tales condiciones, este Colegiado no advierte vulneración alguna de los artículos 69.10 de la Constitución, 4, 15 y 45 de la Ley núm. 107-13, pues las actuaciones administrativas revelan el respeto de las garantías mínimas de contradicción, audiencia, motivación y defensa exigibles en este tipo de procedimientos.
98. Tampoco puede prosperar el alegato relativo a la supuesta falta de servicio objetivo e imparcialidad del director de la [REDACTED] por el solo hecho de haber intervenido en actuaciones administrativas relacionadas con el mismo asunto. La imparcialidad objetiva no se presume vulnerada por la mera participación funcional del órgano competente en actuaciones sucesivas propias de las atribuciones que la ley le confiere, sino que requiere la acreditación de circunstancias concretas que evidencien un interés personal, directo o ajeno al interés público comprometido. En la especie, la parte recurrida no ha demostrado la existencia de elemento alguno que permita concluir en que el funcionario objetado actuó impulsado por motivos distintos del ejercicio de las competencias legalmente atribuidas a la [REDACTED], limitándose a fundamentar su alegato en su participación institucional dentro del procedimiento, circunstancia que, por sí sola, resulta insuficiente para comprometer la imparcialidad exigida por el ordenamiento jurídico.
99. En consecuencia, este Tribunal concluye en que el procedimiento administrativo de lesividad fue sustanciado con observancia de las garantías esenciales del debido proceso administrativo, razón por la cual procede desestimar el medio de defensa examinado.

Sobre la alegada existencia de una declaratoria de lesividad previa en vigor:

100. La recurrida, sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., sostiene igualmente que al momento de iniciarse el procedimiento administrativo que culminó con la Resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400 permanecía vigente la Resolución núm. ADN-INT-2024-408 de fecha tres (03) de septiembre del año 2024, mediante la cual la [REDACTED] había declarado previamente lesivos los mismos certificados urbanísticos, por lo que, a su juicio, la Administración carecía de facultad para iniciar un nuevo procedimiento de lesividad.
101. Del análisis de las pruebas aportadas al proceso este tribunal constata que, ciertamente, la [REDACTED] emitió la Resolución núm. ADN-INT-2024-408, mediante la cual declaró lesivos los certificados urbanísticos objeto de la presente litis, decisión que dio lugar a un recurso contencioso administrativo depositado ante esta jurisdicción. Sin embargo, también



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

consta que dicho proceso concluyó mediante la Sentencia núm. 0030-1643-2024-SSen-00756, dictada el trece (13) de septiembre del año 2024 por la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo, que acogió el desistimiento presentado por el propio Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y ordenó el archivo definitivo del expediente.

102. Sobre los efectos jurídicos del desistimiento de instancia, constituye criterio reiterado de la Suprema Corte de Justicia que el desistimiento aceptado extingue la instancia y produce el efecto de tener por no realizados los actos procesales desarrollados dentro de ella, criterio expresado al señalar que: “El desistimiento aceptado o tenido por aceptado tiene como primer efecto extinguir la instancia, haciendo que se tengan como no intervenidos todos los actos del procedimiento²⁷”.
103. A ello se agrega que, con posterioridad al desistimiento judicial, la propia [REDACTED] remitió a la Dirección Jurídica la comunicación núm. DPU-INT-2024-472, mediante la cual solicitó formalmente la revocación de la Resolución núm. ADN-INT-2024-408 y, consecuentemente, dictó el acto núm. ADN-INT-2024-470, dejando expresamente sin efecto dicha declaratoria de lesividad “a los fines de reiniciar el procedimiento administrativo y dar así cumplimiento al debido proceso, que en sede administrativa debe preceder a toda declaratoria de lesividad, para garantizar el derecho de defensa de los interesados”. Esta actuación evidencia que la Administración no pretendió mantener simultáneamente dos procedimientos de lesividad, sino sustituir el primero por uno nuevo que respetara íntegramente las garantías procedimentales.
104. En ese orden, este Tribunal advierte que ninguna disposición de la Ley núm. 107-13 prohíbe a la Administración reiniciar un procedimiento de lesividad cuando el anterior ha quedado sin efecto o ha concluido sin producir una decisión jurisdiccional sobre el fondo. Antes bien, la finalidad garantista del procedimiento administrativo justifica que, advertidas eventuales deficiencias procedimentales, la Administración pueda iniciar nuevamente el procedimiento respetando las garantías constitucionales correspondientes.
105. Incluso, la jurisprudencia comparada ha reconocido que la terminación anormal de un procedimiento administrativo no impide, por sí misma, el inicio de uno nuevo con el mismo objeto, siempre que ello ocurra dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Así, el Tribunal Supremo español ha sostenido que “la declaración de caducidad no es obstáculo para que pueda incoarse otro nuevo procedimiento con el mismo objeto²⁸”, criterio que este Colegiado estima plenamente trasladable al presente supuesto, por responder a la necesidad de armonizar el principio de legalidad con la tutela efectiva de los derechos procedimentales de los administrados.

²⁷ Suprema Corte de Justicia, dieciséis (16) de mayo de dos mil uno (2001), Boletín Judicial núm. 1086, págs. 918-919.

²⁸ STS de 31 de marzo de 2008, recurso núm. 6454/2003.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

106. En consecuencia, carece de fundamento la afirmación de que al momento de iniciarse el procedimiento administrativo actualmente examinado existiera una declaratoria de lesividad vigente que impidiera su iniciación, razón por la cual procede desestimar este medio de defensa.

Sobre la alegada violación del principio non bis in ídem:

107. Finalmente, la parte recurrida sostiene que el segundo procedimiento administrativo de lesividad constituye una violación del principio constitucional *non bis in ídem*, por haberse iniciado respecto de los mismos certificados urbanísticos, las mismas partes y el mismo fundamento jurídico que el procedimiento anterior.
108. Este Tribunal considera que dicho planteamiento parte de una premisa jurídica incorrecta, en razón de que, el principio *non bis in ídem* constituye una garantía destinada a impedir que una persona sea sometida a una doble persecución o sanción por los mismos hechos cuando el Estado ya ha ejercido válidamente su potestad punitiva respecto de ellos. Su ámbito natural de aplicación corresponde al ejercicio del *ius puniendi* estatal, particularmente en materia penal y administrativa sancionadora.
109. Sin embargo, el procedimiento de lesividad regulado por el artículo 45 de la Ley núm. 107-13 no constituye un procedimiento sancionador ni tiene por finalidad imponer sanción alguna al administrado. Su objeto exclusivo consiste en habilitar a la Administración para acudir posteriormente ante la jurisdicción contencioso-administrativa a solicitar la nulidad de un acto administrativo favorable cuya revocación unilateral le está constitucional y legalmente vedada.
110. En la especie, la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L., no fue objeto de sanción administrativa alguna como consecuencia del procedimiento iniciado mediante la Resolución núm. ADN-INT-2024-408, ni tampoco mediante el procedimiento actualmente impugnado. La Administración únicamente ejerció la facultad procesal prevista en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13 para someter al control de esta jurisdicción la validez de determinados actos administrativos favorables, circunstancia que excluye la aplicación del principio *non bis in ídem* en su dimensión sancionadora.
111. Aun admitiendo, a los fines del análisis, que la garantía pudiera proyectarse sobre determinados procedimientos administrativos no sancionadores, lo cierto es que el procedimiento inicialmente promovido fue dejado sin efecto por la propia Administración antes de producir decisión jurisdiccional sobre el fondo y posteriormente sustituido por un nuevo procedimiento instruido con observancia de las garantías procedimentales, de manera que no coexistieron dos procedimientos administrativos eficaces produciendo simultáneamente efectos jurídicos respecto de los mismos actos.
112. En consecuencia, al no verificarse la imposición de una doble sanción, ni la existencia de dos procedimientos sancionadores eficaces desarrollados paralelamente respecto del mismo



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

administrado, este Tribunal concluye que en la especie no se configura la vulneración del principio constitucional non bis in idem invocada por la parte recurrida, motivo por el cual procede igualmente desestimar este medio de defensa.

113. En virtud de las consideraciones precedentemente expuestas, este Colegiado concluye en que el procedimiento administrativo de declaratoria de lesividad desarrollado por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional fue instruido con observancia de las exigencias constitucionales y legales que disciplinan esta clase de actuaciones. En virtud de que, ha sido acreditado debidamente que el procedimiento fue iniciado por el órgano competente, conforme al mecanismo previsto en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13, respetándose el derecho de defensa de la sociedad recurrida, así como las garantías esenciales que integran el debido proceso, sin que se verificaran las irregularidades denunciadas por esta durante su sustanciación.
114. En tales condiciones, al no advertirse irregularidad alguna capaz de afectar la validez del procedimiento administrativo de lesividad ni de privar de eficacia al acto administrativo que constituye el presupuesto de procedibilidad de la presente acción, este Colegiado considera satisfechas las exigencias constitucionales y legales que condicionan el ejercicio de la acción contencioso administrativa promovida por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN). En consecuencia, procede examinar los medios de fondo dirigidos a determinar si los certificados de uso de suelo, retiro de edificaciones y de no objeción a anteproyecto cuya nulidad se pretende fueron emitidos con infracción del ordenamiento jurídico y, por ende, si concurren los presupuestos que justifican su anulación en sede jurisdiccional.

Fase jurisdiccional o de control de la lesividad:

115. Agotado el procedimiento administrativo de declaratoria de lesividad y emitida la Resolución núm. ADN-DPU-EXT-2024-0400, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, fue depositado, ante este tribunal, el recurso contencioso administrativo, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), contra la sociedad comercial GRUPO CHORONI, S.R.L., mediante el cual procura que esta jurisdicción declare la nulidad de: a) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020); b) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); y c) certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), todos dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional a favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; respecto del proyecto “Everest Tower” cuya construcción se lleva a cabo en el inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (1,265.00 m²), [REDACTED].



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

En cuanto a la nulidad de los actos administrativos:

116. El artículo 8 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el concepto de acto administrativo como: *“Toda declaración unilateral de voluntad, juicio o conocimiento realizada en ejercicio de función administrativa por una Administración Pública, o por cualquier otro órgano u ente público que produce efectos jurídicos directos, individuales e inmediatos frente a terceros”*.
117. En el orden que antecede la doctrina define los actos administrativos como el instrumento que le permite a la administración pública, en el ejercicio de su potestad administrativa, el manejo de los intereses públicos, manifestar su voluntad, deseo, conocimiento o enjuiciamiento que incide sobre situaciones subjetivas, definición que conecta con la que de dicha figura jurídica ha perfilado el Tribunal Constitucional: *“Se considera como acto administrativo la manifestación de voluntad unilateral de la administración, que tiene efectos particulares o generales capaces de producir consecuencias o modificaciones jurídicas²⁹”*.
118. En virtud del artículo 1 de la Ley 1494 de fecha 2 de agosto de 1947: *“Toda persona, natural o jurídica, investida de un interés legítimo, podrá interponer el recurso contencioso administrativo que más adelante se prevé, en los casos, plazos y formas que esta ley establece, 1ro. contra las sentencias de cualquier Tribunal contencioso-administrativos de primera instancia o que en esencia tenga este carácter, y 2do. contra los actos administrativos violatorios de la ley, los reglamentos y decretos, que reúnan los siguientes requisitos: a) Que se trate de actos contra los cuáles se haya agotado toda reclamación jerárquica dentro de la propia administración o de los órganos administrativos autónomos; b) Que emanen de la administración o de los órganos administrativos autónomos en el ejercicio de aquellas de sus facultades que estén regladas por las leyes, los reglamentos o los decretos; c) Que vulneren un derecho, de carácter administrativo, establecido con anterioridad a favor del recurrente por una ley, un reglamento un decreto o un contrato administrativo; d) Que constituyan un ejercicio excesivo, o desviado de su propósito legítimo, de facultades discrecionales conferidas por las leyes, los reglamentos o los decretos”*.
119. Un principio vital del derecho administrativo consiste en la presunción de validez de los actos administrativos, definida como el resultado de la perfecta adecuación, sumisión y cumplimiento en la elaboración y expedición del acto administrativo a los requisitos y exigencias establecidos en las normas superiores. Esto debe significarnos que un acto administrativo es válido en la medida en que este se ajusta perfectamente a las exigencias del ordenamiento jurídico.
120. En cuanto a los requisitos de validez de los actos administrativos el artículo 9 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, esgrime lo siguiente: *“Sólo se considerarán válidos los actos*

²⁹ Sentencia TC/0009/15, de fecha 06/02/2015, Tribunal Constitucional.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

administrativos dictados por órgano competente, siguiendo el procedimiento establecido y respetando los fines previstos por el ordenamiento jurídico para su dictado”.

121. Asimismo, el artículo 10 de la precitada norma³⁰ establece: “Presunción de Validez. Todo acto administrativo se considera válido en tanto su invalidez no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional de conformidad a esta ley”.
122. Como derivación de la presunción de valides del acto administrativo, el artículo 11 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, dispone que: *“Los actos administrativos válidamente dictados, según su naturaleza, serán ejecutivos y ejecutorios cuando se cumplan sus condiciones de eficacia, en los términos de la ley”.*
123. Tal y como fue anteriormente expuesto, la parte recurrente, AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), solicitó que fueran anulados los siguientes actos: a) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; b) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y c) El certificado de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificado de no objeción a anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, todos dictados por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; alegando en síntesis, que dichos actos administrativos fueron emitidos en contravención del régimen urbanístico aplicable, al autorizar un proyecto que excede los parámetros establecidos en la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019, introducir modificaciones sustanciales sin observar el procedimiento administrativo correspondiente y encontrarse afectados por irregularidades que, a su juicio, determinan su invalidez, razón por la cual, tras haber sido previamente declarados lesivos al interés público mediante el procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley núm. 107-13, procede que esta jurisdicción declare su nulidad.
124. La parte recurrida, sociedad comercial GRUPO CHORONI, S.R.L., solicitó el rechazo, por improcedente e infundada en derecho, de la presente acción en lesividad promovida respecto de los certificados números ADN-DPU-2020-0466, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020; ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022; y DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, alegando, en síntesis, que los actos administrativos impugnados fueron emitidos con apego al ordenamiento jurídico y que las razones invocadas por el Ayuntamiento del Distrito Nacional no constituyen causas válidas para su anulación. Sostiene, en ese sentido, que la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019 permiten el desarrollo de las actividades autorizadas en el inmueble objeto del litigio, que las alegadas infracciones relativas al uso netamente comercial del proyecto, la existencia de

³⁰ Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

establecimientos que generan ruido, olores o expenden bebidas alcohólicas para consumo en el lugar, la instalación de centros educativos en la calle [REDACTED], los retiros de linderos y la altura de la edificación carecen de sustento jurídico o, en todo caso, revelan una aplicación desigual de la normativa urbanística respecto de otros proyectos ubicados en la misma vía, con vulneración de los principios de igualdad y confianza legítima. Asimismo, sostiene que la supuesta alteración de la fecha del certificado núm. ADN-DPU-2021-1202 no configura el delito de falsedad ni constituye una causal de invalidez de los actos administrativos, que la alegada comisión de una infracción penal no puede servir de fundamento para la nulidad mientras no exista una decisión penal firme que la declare, y que, finalmente, la parte recurrente no acreditó la existencia de una afectación real, concreta y jurídicamente relevante al interés público, requisito indispensable para la procedencia de la acción de lesividad.

125. De su parte, el interviniente forzoso, la [REDACTED] Y [REDACTED], solicitó acoger en cuanto al fondo, todas y cada una de las conclusiones vertidas en el recurso contencioso administrativo, alegando, en síntesis, que ostenta un interés legítimo en el presente proceso por representar los intereses colectivos de los residentes del sector Piantini, quienes resultarían directamente afectados por la ejecución del proyecto Torre Everest, en ese sentido sostiene que los certificados urbanísticos impugnados fueron emitidos en contravención de la Resolución núm. 94-98 y de la Ordenanza núm. 9/2019, al autorizar un proyecto que excede los parámetros urbanísticos relativos al uso del suelo, densidad, altura, retiros y demás condiciones aplicables a la [REDACTED]

[REDACTED] debido a las afectaciones que el proyecto produciría sobre la movilidad, la infraestructura vial, la seguridad, la tranquilidad y la calidad de vida de los residentes del sector, razón por la cual considera que la declaratoria de lesividad constituye una actuación legítima encaminada al restablecimiento de la juridicidad urbanística y del interés público, procediendo, en consecuencia, la nulidad de los actos administrativos impugnados.

126. La PROCURADURÍA GENERAL ADMINISTRATIVA no depositó dictamen, no obstante haberle sido comunicada la instancia del expediente por medio del auto núm. 0210-2025 de fecha ocho (08) del mes de enero del año 2025, notificado mediante el acto núm. 015/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 17/01/2025]; y, posteriormente puesta en mora mediante el auto núm. 15430-2025 de fecha cinco (05) del mes de junio del año 2025, notificado mediante el acto núm. 314/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año 2025, instrumentado por el ministerial [REDACTED], alguacil de estrado de la Primera Sala de la Corte de Apelación Civil y Comercial del Distrito Nacional, [Acuse de recibido de la Procuraduría General Administrativa de fecha 16/06/2025].



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

127. Al plantearse la nulidad de un acto administrativo, es preciso señalar que el acto nulo de pleno derecho es aquel que, por estar afectado de un vicio especialmente grave, no debe producir efecto alguno, y si lo produce, puede ser anulado en cualquier momento, sin que esa invalidez, cuando es judicialmente pretendida, pueda oponerse la subsanación del defecto o el transcurso del tiempo y son: a) Actos que lesionan los derechos fundamentales; b) Actos dictados o puestos en movimiento por órganos manifiestamente incompetentes en razón de la materia o el territorio; c) Actos de contenido imposible; d) Actos dictados con falta total y absoluta de procedimiento; e) Actos con notoria incompetencia³¹.
128. En esa tesitura, previo a examinar los medios de nulidad invocados por la parte recurrente, este Tribunal estima pertinente recordar que, conforme al artículo 10 de la Ley núm. 107-13, todo acto administrativo se presume válido en tanto su invalidez no sea declarada por autoridad competente, presunción que solo puede ser destruida mediante prueba fehaciente de los vicios alegados, asimismo, además, el artículo 9 de la referida ley dispone que la validez del acto administrativo está condicionada a que haya sido dictado por órgano competente, con observancia del procedimiento establecido y en respeto de los fines previstos por el ordenamiento jurídico, elementos que deben ser analizados a la luz de los agravios planteados.
129. La nulidad es la sanción procesal para aquellos actos que han sido instrumentados sin cumplir con los requisitos exigidos por el legislador, a los fines de preservar las garantías procesales de cada una de las partes; por lo que corresponde a la Sala evaluar si los certificados de uso de suelo y retiro de edificaciones y certificados de no objeción a anteproyecto números ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020); ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); y DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), se encuentran afectados por los vicios de legalidad enunciados por la parte recurrente.
130. En tal virtud, este colegiado procedió a examinar minuciosamente los actos administrativos cuya nulidad se persigue. Así, se verifica que:
- a. En fecha catorce (14) del mes de agosto del año 2020, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió, en favor de la razón social Constructora Armando Toros, S.R.L., el Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), mediante el cual hizo constar que, luego de estudiar los documentos anexos a la solicitud, no tenía objeción para el desarrollo de un edificio mixto de veinte (20) niveles más ocho (8) sótanos para estacionamientos, con un octavo nivel de sótano parcial; primer (1.er), segundo (2.º), decimonoveno (19.º) y vigésimo (20.º)

³¹ Ley 107-13, Artículo 14. Invalidez de los actos administrativos. Son nulos de pleno derecho los actos administrativos que subviertan el orden constitucional, vulneren cualquiera de los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución, los dictados por órgano manifiestamente incompetente o prescindiendo completamente del procedimiento establecido para ello, los carentes de motivación, cuando sea el resultado del ejercicio de potestades discrecionales, los de contenido imposible, los constitutivos de infracción penal y los que incurran en infracciones sancionadas expresamente con nulidad por las leyes”.



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

niveles destinados a áreas comerciales y área social; helipuerto en la azotea; y sesenta y cuatro (64) apartamentos de una (1) habitación en total, respecto del inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, ubicado en la calle [REDACTED] núm. 41, sector Piantini, circunscripción 1, consignándose como uso aprobado: habitacional | J-Apartamentos. Asimismo, el certificado estableció los siguientes retiros: frontal, siete punto cero cero (7.00) metros, cinco punto ochenta y uno (5.81) metros, cinco punto dieciséis (5.16) metros (balcón), cinco punto once (5.11) metros (pérgola) y cuatro punto cero cero (4.00) metros (lobby, desde el contén); lateral derecho, tres punto cincuenta y seis (3.56) metros, tres punto cincuenta (3.50) metros, uno punto ochenta (1.80) metros (servicios) y uno punto cincuenta (1.50) metros (cerramiento); lateral izquierdo, tres punto ochenta y uno (3.81) metros, tres punto setenta y ocho (3.78) metros, tres punto cincuenta y ocho (3.58) metros, tres punto diez (3.10) metros, dos punto noventa y dos (2.92) metros, dos punto ochenta y nueve (2.89) metros y dos punto cero cuatro (2.04) metros; y posterior, tres punto cincuenta y ocho (3.58) metros, tres punto cincuenta (3.50) metros, dos punto cero siete (2.07) metros (gas), uno punto setenta y dos (1.72) metros y uno punto cincuenta y ocho (1.58) metros (cerramiento). Igualmente, en el apartado de observaciones se hizo constar que el documento correspondía al resellado del trámite ADN-DPU-2018-1025, motivado por modificaciones arquitectónicas requeridas por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), que se trataba de un certificado duplicado por cambio de descripción, que contemplaba una ampliación de acera de cuatro (4.00) metros hacia la calle [REDACTED], hacía referencia a la comunicación núm. 178, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), del Instituto [REDACTED] (IDAC), disponía la inexistencia de servicios en el lindero frontal, ordenaba aplicar las normas de tránsito y la Resolución núm. 94-98, de fecha once (11) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998), precisando, finalmente, que dicho certificado se refería única y exclusivamente al retiro y uso propuesto conforme a los planos depositados, sin autorizar la ejecución de la construcción, sino únicamente su sometimiento ante los organismos competentes.

- b. Posteriormente, en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año 2022, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió en favor de la razón social Grupo Choroni, S.R.L; el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones en el Distrito Nacional y el Certificado de No Objeción a Anteproyecto, ambos identificados con el núm. ADN-DPU-2021-1202, mediante los cuales hizo constar que, luego de estudiar los documentos anexos a la solicitud, no tenía objeción para el desarrollo de una remodelación, anexo y cambio de uso de edificio mixto (habitacional/comercial) a edificio comercial de veintidós (22) niveles, más seis (6) sótanos, un (1) sótano parcial y semisótano para estacionamientos y servicios; primer (1.er) nivel destinado a lobby, área administrativa, área social, estacionamientos y servicios; mezzanine para restaurante, área administrativa y servicios; segundo (2.º) nivel para locales (oficinas), salones de eventos y áreas de servicios; nivel veinte (20) destinado a área social; niveles veintiuno (21) y



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

veintidós (22), parciales, destinados a restaurante y servicios; helipuerto sobre azotea; y doscientas treinta y ocho (238) suites de una (1) habitación en total, respecto del inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, sector Piantini, circunscripción 1, consignándose como uso aprobado: comercial y de servicios | B-Suites Condominio Tipo Hotel – Locales. Asimismo, ambos certificados establecen como observaciones la ampliación de la acera en la calle [REDACTED] en cuatro (4.00) metros; la existencia de la Licencia de Construcción núm. 93075, emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020); que el uso del helipuerto sobre la azotea queda condicionado a la aprobación del Instituto [REDACTED] (IDAC); la prohibición de servicios en el lindero frontal; la obligación de aplicar las normas de tránsito y la Resolución núm. 94-98, de fecha once (11) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998). Finalmente, ambos documentos precisan que su objeto se limita al uso propuesto y a los retiros consignados, sin autorizar la ejecución de la construcción, sino únicamente la elaboración y ejecución de los planos para su sometimiento ante los organismos competentes, teniendo una vigencia de un (1) año contado a partir de su notificación. No obstante, en cuanto a los retiros autorizados, el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones establece un retiro frontal de siete (7.00) metros desde el contén, y retiros de cuatro (4.00) metros en los linderos lateral izquierdo y posterior; mientras que el Certificado de No Objeción a Anteproyecto consigna retiros específicos conforme a los planos aprobados, a saber: frontal, cinco punto treinta y seis (5.36) metros, cuatro punto cincuenta y tres (4.53) metros (vuelo) y tres punto treinta (3.30) metros (servicios), medidos desde el contén; lateral derecho, dos punto noventa y dos (2.92) metros (pergolado), uno punto cincuenta y uno (1.51) metros y cero punto cincuenta y cinco (0.55) metros (primer nivel); lateral izquierdo, dos punto sesenta y cuatro (2.64) metros, dos punto trece (2.13) metros, uno punto setenta y cuatro (1.74) metros (pergolado en azotea), cero punto sesenta y nueve (0.69) metros y cero punto cincuenta y nueve (0.59) metros (escalera del primer nivel y mezzanine); y posterior, dos punto treinta y nueve (2.39) metros, uno punto cuarenta y cinco (1.45) metros, cero punto sesenta y dos (0.62) metros y cero punto cuarenta y seis (0.46) metros (primer nivel).

- c. Finalmente, en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año 2023, la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional emitió el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones en el Distrito Nacional y el Certificado de No Objeción a Anteproyecto, ambos marcados con el núm. DPU-CC-2023-0040, en favor de la razón social Grupo Choroní, S.R.L; mediante los cuales hizo constar que, luego de revisar la certificación núm. ADN-DPU-2021-1202, procedía a rectificar que no tenía objeción para el desarrollo de un proyecto consistente en la remodelación, anexo y cambio de uso de edificio mixto (habitacional/comercial) a edificio comercial de veintidós (22) niveles, más seis (6) sótanos, un (1) sótano parcial y un semisótano para estacionamientos y servicios; primer (1.er) nivel destinado a lobby, área administrativa, área social, estacionamientos y



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

servicios; mezzanine para restaurante, área administrativa y servicios; segundo (2.º) nivel para locales (oficinas), salones de eventos y áreas de servicios; nivel veinte (20) destinado a área social; niveles veintiuno (21) y veintidós (22) parciales destinados a restaurante y servicios; helipuerto sobre azotea; y doscientas treinta y ocho (238) suites de una (1) habitación en total, respecto del inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, ubicado en la calle [REDACTED] núm. 47, sector Piantini, circunscripción 1, consignándose como uso aprobado: “Comercial y de Servicios | B-Suites Condominio Tipo Hotel – Locales”. Ambos certificados establecen, además, como observaciones comunes, que se trata de un duplicado por vencimiento; la ampliación de la acera en la calle [REDACTED] de cuatro (4.00) metros; la existencia de la Licencia de Construcción núm. 93075, emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020); que el uso del helipuerto sobre la azotea queda condicionado a la aprobación del Instituto [REDACTED] (IDAC); la prohibición de servicios en el lindero frontal; la obligación de aplicar las normas de tránsito y la Resolución núm. 94-98, de fecha once (11) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998). Asimismo, ambos documentos precisan que su alcance se limita al uso propuesto y a los retiros establecidos, que en ningún caso autorizan la ejecución de la construcción, sino únicamente la elaboración o ejecución de los planos para su sometimiento ante los organismos competentes, y que poseen una vigencia de un (1) año contado a partir de su notificación. Finalmente, este Tribunal advierte que, al igual que ocurre con los certificados núm. ADN-DPU-2021-1202, la única diferencia sustancial entre el Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y el Certificado de No Objeción a Anteproyecto radica en los retiros consignados para el proyecto, pues el primero establece los parámetros generales correspondientes al uso del suelo autorizado, mientras que el segundo detalla los retiros específicos resultantes del diseño arquitectónico sometido a aprobación.

131. La resolución núm. 94/98, dictada en fecha once (11) del mes de agosto del año 1998 por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), en lo concerniente al inmueble objeto del presente litigio, [REDACTED], dispone lo siguiente: “1.1.5 Se categorizan como vías Terciarias Tipo A: [REDACTED], [REDACTED], M. E. Perdomo, [REDACTED], Dr. [REDACTED], [REDACTED], Yuma y Respaldo [REDACTED]. (...) 2.1.2 Se permiten unidades residenciales en las vías secundarias tipo C y terciarias en el primer nivel y siguientes. (...) 2.2.2 Se permite el uso de comercios locales en las vías secundarias tipo C y terciarias tipo A y B. (...) 2.2.4 No se permitirá en las vías secundarias tipo B y C, así en la terciaria: a) nuevas estaciones de servicios (gasolineras); b) envasadoras o procesadoras de gas; c) envasadoras o procesadoras de agua; d) lavaderos de automóviles; e) ferreterías pesadas (venta de agregados, varillas, etc.); f) comercios contaminantes (por ruido, olores y/o humos); g) ventas de automóviles al aire libre; h) talleres de desabolladura y/o pintura de automóviles; i) talleres de ebanistería; y j) expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el lugar. (...) 2.3.1 No se permite el uso industrial; 2.3.2 Se permiten



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

talleres artesanales no contaminantes (por ruido, olores y/o humos). (...) 2.4.2 En las vías secundarias tipo C y las terciarias tipo A se permitirán solo parvularios y maternales; 2.4.3 Todos los centros educativos deberán proveerse de los estacionamientos necesarios según la reglamentación vigente. (...) 2.5.1 Se permite todo uso para fines de salud con excepción de nuevos hospitales públicos. 2.5.2 No se permiten los hospitales veterinarios. 2.5.3 Se permite el uso para fines de salud en todas las vías del Polígono con excepción de las vías terciarias tipo C. (...) 2.6.1 Se permite el uso recreativo y deportivo no comercial en todo el Polígono. 2.6.2 Se permite el uso recreativo comercial solamente en las vías primarias, secundarias y terciarias tipo A. (...) 2.7.1 Se permite el uso institucional en todo el Polígono con excepción de las vías terciarias tipo C. (...) 3.2 Se establece densidad media en las vías secundarias tipo C y terciarias tipo A, B y C; densidad habitacional promedio: doscientos cincuenta (250) habitantes por hectárea; factor de construcción máxima: seiscientos por ciento (600%); factor de ocupación del suelo: setenta por ciento (70%); la altura mínima será de cuatro (4) pisos o catorce (14) metros y la altura máxima será de ocho (8) pisos o veintiséis (26) metros. (...) párrafo 2: En las edificaciones en general, los pisos dedicados a estacionamientos no cuentan al considerar la altura máxima y los pisos permitidos. Por cada piso soterrado para estacionamiento se bonificará un piso y medio sobre la altura máxima y los pisos permitidos, y a dicho pisos soterrados se les permite retiros 0.00 mts; párrafo 3: Se considerarán aquellos casos especiales que por su impacto positivo en el sector ameriten ser estudiados; párrafo 4: Cuando el factor de ocupación del suelo y se amplían los retiros establecidos a los linderos para estas edificaciones, podrá considerarse mayores alturas y números de pisos, manteniendo la densidad de construcción y habitacional de la presente resolución. (...) 4.1 Se establece retiro (0.00) mets. entre las edificaciones y la acera pública, con los anchos mínimos establecidos en el acápite 1.1.8 de esta resolución, en las vías primarias, secundarias y terciarias para los usos comerciales e institucionales. (...) 4.4 Se establecen retiros laterales y traseros mínimos de tres (3.00) metros para las edificaciones de cinco (5) hasta ocho (8) niveles o veintiséis (26.00) metros de altura en cualquier vía del Polígono. (...) 4.5 Se establecen retiros laterales y traseros mínimos de cuatro (4.00) metros para las edificaciones de más de ocho (8) niveles o veintiséis (26.00) metros de altura en cualquier vía del Polígono”. (sic)

132. De igual manera, la Ordenanza núm. 9/2019, dictada en fecha diez (10) del mes de junio del año 2019 por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), mediante la cual fue aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030), establece, en lo concerniente al inmueble objeto del presente litigio, entre otras disposiciones relevantes, las siguientes: “Artículo 1. Aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030), que define los lineamientos generales de organización con relación al uso del suelo y ocupación del territorio, la localización de equipamientos de cobertura local, metropolitana y regional, la adecuada distribución de las infraestructuras y servicios básicos, la mejor integración de riesgos y la adaptación al cambio climático, los equilibrios territoriales, la adecuada distribución de la infraestructura y servicios básicos, la protección y mejoramiento del medioambiente y de los recursos naturales y sirven como base para el Distrito Nacional. (...) Definición 35. Usos del suelo: se refiere a las actividades realizadas en los inmuebles de forma parcial o total. Los usos del suelo



CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

se clasifican por sus funciones en residencial, terciario, dotacional e industrial. (...) Definición 37. Usos compatibles: aquellos que, siendo afines al uso preferente de un sector dado, complementan sus funciones sin entrar en conflicto ni generar impactos adversos a otros usos, a residentes, a usuarios y al ambiente natural o construido. (...) Definición 38. Usos condicionados: aquellos que potencialmente podrían entrar en conflicto o generar impactos adversos a otros usos, residentes, usuarios o al ambiente natural o construido, requiriendo estudios técnicos especializados para determinar su cantidad, operación, dimensión o escala en relación con el entorno. (...) Definición 39. Usos prohibidos: aquellos que entran en conflicto o generan impactos adversos a otros usos, residentes, usuarios o al ambiente natural o construido, comprendiendo las actividades consideradas nocivas para la salud y la seguridad de la población. (...) Tabla 11. Jerarquización vial del Distrito Nacional: clasifica la calle [REDACTED] como calle colectora, esto es, una vía destinada a recoger el tránsito de las calles locales y canalizarlo hacia el sistema arterial, proporcionando acceso a las propiedades y permitiendo la circulación del tránsito dentro de los sectores urbanos”.

133. Fijado el contenido de los actos administrativos impugnados y el marco normativo urbanístico aplicable, este Tribunal advierte que el punto medular de la controversia consiste en determinar si los certificados números ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), ADN-DPU-2021-1202 y DPU-CC-2023-0040 fueron emitidos con observancia de las condiciones sustantivas previstas en la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019, o si, por el contrario, dichos actos autorizaron un proyecto incompatible con el régimen urbanístico correspondiente a la calle [REDACTED], clasificada por la Resolución núm. 94-98 como vía terciaria tipo A y por el Plan de Ordenamiento Territorial como calle colectora.
134. En ese orden, este Colegiado advierte que el Certificado núm. ADN-DPU-2020-0466 (resellado) conservó formalmente la concepción de un proyecto de uso mixto, con predominio habitacional, integrado por sesenta y cuatro (64) apartamentos de una habitación, aunque incorporó determinados componentes comerciales, áreas sociales y un helipuerto sobre la azotea. Distinta resulta, sin embargo, la configuración aprobada mediante los certificados números ADN-DPU-2021-1202 y DPU-CC-2023-0040, los cuales autorizaron expresamente una remodelación, anexo y cambio de uso de un edificio mixto (habitacional/comercial) a un edificio comercial y de servicios, bajo la categoría “B-Suites Condominio Tipo Hotel – Locales”, compuesto por doscientas treinta y ocho (238) suites, restaurantes, oficinas, salones de eventos, áreas administrativas, áreas de servicios, niveles parciales destinados a restaurantes y un helipuerto sobre la azotea.
135. Este Tribunal estima que dicha variación excede con amplitud el ámbito propio de una simple rectificación, resellado o renovación documental, pues no se limita a corregir aspectos descriptivos o de vigencia temporal del proyecto originalmente aprobado, sino que modifica elementos estructurales que determinan su identidad urbanística. En efecto, el cambio autorizado incide simultáneamente sobre el uso del suelo, la naturaleza funcional del desarrollo inmobiliario, el



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

número de unidades autorizadas, la intensidad de ocupación, la densidad poblacional, la carga sobre la infraestructura urbana y el impacto que la edificación proyecta sobre su entorno inmediato. Desde la perspectiva del derecho urbanístico, tales aspectos constituyen elementos esenciales del acto autorizatorio y, por tanto, cualquier alteración sustancial de ellos exige un nuevo examen integral de compatibilidad con la normativa de ordenamiento territorial vigente.

136. No puede perderse de vista que el urbanismo constituye una potestad administrativa de naturaleza reglada, en la cual la Administración no dispone de un margen absoluto de apreciación para autorizar desarrollos inmobiliarios al margen de los parámetros previamente fijados por los instrumentos de planificación territorial. Por ello, cuando un proyecto experimenta modificaciones capaces de alterar su configuración urbanística original, la autoridad competente se encuentra jurídicamente obligada a verificar nuevamente su conformidad con las normas de uso del suelo, densidad, altura, retiros y demás parámetros urbanísticos aplicables, sin que resulte suficiente invocar la existencia de autorizaciones previamente emitidas respecto de un proyecto materialmente distinto.
137. Bajo esa premisa, este Colegiado no comparte el argumento de la parte recurrida según el cual los certificados expedidos en los años 2022 y 2023 constituyen una simple continuación o derivación de autorizaciones otorgadas con anterioridad. La identidad de un acto administrativo no viene determinada por la permanencia del inmueble o de su titular, sino por el contenido jurídico de la autorización conferida. Cuando dicho contenido experimenta modificaciones sustanciales, como ocurre al pasar de un edificio mixto de sesenta y cuatro (64) apartamentos a un complejo comercial y de servicios integrado por doscientas treinta y ocho (238) suites tipo condominio-hotel, restaurantes, oficinas y salones de eventos, surge una realidad urbanística distinta, que impone al Gobierno Local el deber de ejercer nuevamente el control de legalidad que le corresponde.
138. Frente a ello, tampoco resulta jurídicamente atendible invocar la licencia de construcción expedida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones como fundamento suficiente para convalidar las autorizaciones municipales impugnadas. Las competencias atribuidas a dicho ministerio no desplazan ni sustituyen las potestades constitucional y legalmente conferidas al Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) en materia de ordenamiento territorial, planeamiento urbano y regulación del uso del suelo. Conforme a los artículos 199 de la Constitución, 19, literal d), y 126 de la Ley núm. 176-07, corresponde a la administración municipal verificar la compatibilidad urbanística de los proyectos dentro de su territorio, de manera que toda modificación sustancial debía ser examinada nuevamente conforme a la Resolución núm. 94-98 y a la Ordenanza núm. 9/2019, cuya aplicación, por lo demás, fue expresamente consignada en los propios certificados administrativos objeto de impugnación.
139. En cuanto al cambio de uso, este Tribunal verifica que la Resolución núm. 94-98 permite para las vías terciarias tipo A el uso habitacional y la implantación de comercios locales, mientras que la Ordenanza núm. 9/2019 desarrolla dicho régimen distinguiendo los usos permitidos conforme a su intensidad y al impacto que generan sobre el entorno urbano. Ninguna de dichas normas autoriza



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

que, bajo la cobertura del concepto de comercio local, se implante un proyecto de naturaleza predominantemente comercial y de hospedaje, integrado por doscientas treinta y ocho (238) suites tipo condominio-hotel, múltiples restaurantes, oficinas, salones de eventos y demás servicios complementarios, cuya escala funcional excede de manera evidente el nivel de actividades que la planificación territorial reservó para una vía clasificada como terciaria tipo A o calle colectora.

140. En consecuencia, tampoco puede prosperar el argumento de la parte recurrida sustentado en que sobre la calle [REDACTED] funcionan otros establecimientos comerciales, restaurantes, centros educativos o edificaciones de mayor altura. El control de legalidad urbanística recae sobre el acto administrativo concreto sometido al conocimiento de esta jurisdicción y no sobre la realidad edificatoria existente en el sector. La eventual existencia de otras autorizaciones presuntamente incompatibles con el ordenamiento territorial no constituye fuente de derechos ni legitima la reiteración de actuaciones contrarias a la normativa vigente. El principio de igualdad exige un tratamiento igual frente a situaciones conformes a derecho, pero no otorga un derecho a recibir idéntico trato cuando la actuación administrativa cuestionada resulta incompatible con el ordenamiento jurídico.
141. Por esa misma razón, el alegato relativo a una supuesta aplicación desigual de la Resolución núm. 94-98 y de la Ordenanza núm. 9/2019 tampoco resulta procedente. En razón de que, admitir que la Administración queda impedida de ejercer el control de legalidad por el solo hecho de haber tolerado o autorizado anteriormente situaciones similares supondría vaciar de contenido las potestades de autotutela declarativa y de restablecimiento de la juridicidad que el ordenamiento reconoce a los entes públicos. La observancia del principio de juridicidad, consagrado en los artículos 138 y 199 de la Constitución y desarrollado por la Ley núm. 107-13, impone precisamente el deber de corregir aquellas actuaciones administrativas que se revelen incompatibles con el interés público y con el régimen jurídico aplicable.
142. En cuanto a la densidad, este Tribunal constata que los certificados expedidos en los años 2022 y 2023 autorizaron el desarrollo de un proyecto integrado por doscientas treinta y ocho (238) suites sobre un inmueble con una superficie de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (1,265.00 m²), circunstancia que representa un incremento sustancial respecto del proyecto originalmente autorizado de sesenta y cuatro (64) apartamentos. La denominación empleada por la parte recurrida para calificar dichas unidades, “suites” en lugar de “apartamentos”, carece de relevancia jurídica frente al examen de compatibilidad urbanística, pues lo determinante no es la nomenclatura utilizada, sino la intensidad de ocupación y la carga urbanística que el propio acto administrativo autoriza. Desde esa perspectiva, la multiplicación del número de unidades funcionales, unida al cambio de uso hacia un desarrollo comercial y de servicios, incrementa significativamente la demanda sobre la infraestructura vial, los servicios urbanos y el entorno inmediato, contrariando los parámetros de densidad establecidos por la Resolución núm. 94-98 para las vías terciarias tipo A, circunstancia que constituye una razón adicional para concluir que



REPÚBLICA DOMINICANA

PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

los actos administrativos impugnados fueron emitidos en contradicción con el régimen urbanístico aplicable.

143. Respecto de la altura de la edificación, este Tribunal verifica que la Resolución núm. 94-98 establece para las vías terciarias tipo A una altura máxima ordinaria de ocho (8) pisos o veintiséis (26) metros, previendo, como incentivo urbanístico, que los niveles destinados a estacionamientos soterrados no sean computados para dicho límite y que por cada piso soterrado pueda bonificarse un piso y medio adicional sobre la altura máxima permitida. No obstante, dicha bonificación constituye una excepción expresamente reglada, cuya finalidad es incentivar la construcción de estacionamientos subterráneos sin desnaturalizar el modelo de ocupación territorial diseñado para el Polígono Central. En consecuencia, esta no puede interpretarse como una autorización para incrementar indefinidamente la altura de las edificaciones, sino dentro de los límites y condiciones impuestos por la propia normativa.
144. En la especie, aun aplicando el beneficio máximo derivado de los seis (6) sótanos y un (1) sótano parcial autorizados para estacionamientos, el proyecto aprobado mediante los certificados números ADN-DPU-2021-1202 y DPU-CC-2023-0040 continúa excediendo los parámetros urbanísticos establecidos por la Resolución núm. 94-98. En efecto, el proyecto autoriza una edificación de veintidós (22) niveles sobre rasante, con mezzanine, niveles parciales destinados a restaurantes y áreas de servicios, así como helipuerto sobre la azotea, configuración que supera ampliamente la altura máxima ordinaria prevista para una vía terciaria tipo A y rebasa incluso el incremento que razonablemente podría derivarse del sistema de bonificaciones previsto por la propia resolución.
145. A ello se añade que la Resolución núm. 94-98 condiciona expresamente cualquier consideración excepcional sobre aumento de altura al mantenimiento de la densidad de construcción y de la densidad habitacional previstas para el sector. Sin embargo, en el presente caso quedó previamente establecido que el proyecto incrementó sustancialmente la intensidad de ocupación del inmueble, pasando de sesenta y cuatro (64) apartamentos a doscientas treinta y ocho (238) suites, con una densidad aproximada de tres mil setecientos sesenta y tres (3,763) habitantes por hectárea, muy superior a la permitida por la propia normativa. Por consiguiente, aun cuando pudiera admitirse la aplicación de las bonificaciones por estacionamientos soterrados, estas no resultaban jurídicamente suficientes para legitimar una edificación de las dimensiones autorizadas, toda vez que desaparecía uno de los presupuestos indispensables para su procedencia: el mantenimiento de la densidad urbanística fijada por la Resolución núm. 94-98.
146. En lo relativo a los retiros, este Tribunal constata que, si bien los certificados de uso de suelo consignan los retiros generales exigibles para el proyecto, los certificados de no objeción a anteproyecto, que contienen el desarrollo específico de la implantación de la edificación sobre el terreno, reflejan retiros laterales y posteriores inferiores a los mínimos establecidos por la Resolución núm. 94-98 para edificaciones de más de ocho (8) niveles o veintiséis (26) metros de altura. En efecto, dichos certificados consignan, entre otros, retiros de cero punto cincuenta y cinco (0.55), cero punto cincuenta y nueve (0.59), cero punto sesenta y dos (0.62), cero punto cuarenta



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

y seis (0.46), uno punto cuarenta y cinco (1.45) y uno punto cincuenta y uno (1.51) metros, cuando la propia normativa exige un retiro mínimo de cuatro (4.00) metros para edificaciones de esa magnitud. Tales diferencias no constituyen simples variaciones métricas carentes de relevancia jurídica, sino incumplimientos de parámetros urbanísticos establecidos precisamente para garantizar condiciones mínimas de ventilación, iluminación, seguridad, privacidad, mitigación de impactos y adecuada integración de las edificaciones dentro del tejido urbano.

147. No resulta atendible el argumento de la parte recurrida en el sentido de que la Resolución núm. 94-98 permite un retiro frontal de cero (0.00) metros para determinados usos comerciales e institucionales. Tal alegato desconoce que la controversia no gira exclusivamente sobre el retiro frontal, sino sobre el incumplimiento de los retiros laterales y posteriores exigidos para una edificación de la escala autorizada. Aun admitiendo la aplicación de la excepción prevista para el retiro frontal, ello en modo alguno exonera del cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos establecidos por la normativa. En consecuencia, el medio de defensa articulado sobre este aspecto debe ser desestimado.
148. En cuanto al helipuerto, este Tribunal observa que tanto el Certificado núm. ADN-DPU-2020-0466 como los certificados números ADN-DPU-2021-1202 y DPU-CC-2023-0040 incorporan expresamente dicha infraestructura como parte integrante del proyecto, precisándose en los dos últimos que su utilización queda condicionada a la correspondiente aprobación del Instituto [REDACTED] (IDAC). Sin embargo, dicha condición únicamente se refiere a la viabilidad de la operación aeronáutica desde la perspectiva de la seguridad de la navegación aérea, sin que ello sustituya ni desplace el examen de compatibilidad urbanística que corresponde realizar al Ayuntamiento del Distrito Nacional en ejercicio de sus competencias sobre ordenamiento territorial y uso del suelo. Se trata, por tanto, de competencias concurrentes, pero materialmente distintas: mientras el IDAC evalúa la seguridad operacional del helipuerto, corresponde a la autoridad municipal determinar si esa infraestructura resulta compatible con el uso del suelo, la vocación urbanística del sector, la habitabilidad del entorno y la planificación territorial vigente.
149. Más aún, consta en el expediente administrativo la comunicación núm. DPU-107-19, mediante la cual el Comité Consultivo de Planificación manifestó objeciones expresas respecto de la incorporación del helipuerto, atendiendo a la naturaleza predominantemente residencial del sector y al impacto que dicha infraestructura podría generar sobre las condiciones de habitabilidad de la zona. En consecuencia, la simple inclusión de una condición relativa a la autorización del IDAC no subsana la ausencia de una valoración urbanística suficiente acerca de la compatibilidad del helipuerto con las disposiciones contenidas en la Resolución núm. 94-98 y la Ordenanza núm. 9/2019.
150. Tampoco puede prosperar el argumento de la parte recurrida relativo a que la alegada alteración de la fecha consignada en el Certificado núm. ADN-DPU-2021-1202, no ha sido objeto de una declaración judicial de falsedad ni existe sentencia penal firme que establezca responsabilidad sobre ese particular. En efecto, esta jurisdicción contencioso administrativa no está llamada a



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

determinar la existencia de infracciones penales ni a atribuir responsabilidad criminal a funcionarios o particulares, competencias que corresponden exclusivamente a la jurisdicción penal. Sin embargo, ello no impide que este Tribunal valore, desde la perspectiva del derecho administrativo, las inconsistencias documentales, técnicas y procedimentales que rodearon la emisión de los actos impugnados, en cuanto puedan incidir sobre su regularidad y validez. En cualquier caso, aun prescindiendo absolutamente de toda consideración vinculada a la investigación penal en curso, las múltiples infracciones urbanísticas previamente constatadas resultan, por sí solas, suficientes para sustentar la invalidez de los certificados objeto del presente proceso.

151. Igualmente debe rechazarse el argumento relativo a la supuesta ausencia de afectación al interés público. En materia de ordenamiento territorial, el interés público no se circunscribe a la existencia de un perjuicio económico inmediato o de una lesión patrimonial cuantificable, sino que comprende la preservación del modelo de desarrollo urbano definido por los instrumentos de planificación territorial, la protección del equilibrio entre los distintos usos del suelo, la seguridad jurídica urbanística, la movilidad, la sostenibilidad ambiental, la calidad de vida de los residentes y el respeto de los parámetros técnicos previamente establecidos para cada zona del municipio. De ahí que la autorización de proyectos incompatibles con el régimen de uso, densidad, altura, retiros y demás limitaciones urbanísticas constituya, por sí misma, una lesión al interés público urbanístico que la Administración tiene el deber constitucional y legal de preservar.
152. De las comprobaciones precedentemente realizadas, este Colegiado concluye que los certificados impugnados, particularmente los expedidos en fechas diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022) y veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023), autorizaron una transformación sustancial del proyecto originalmente aprobado, permitiendo un cambio de uso urbanístico, un incremento significativo en el número de unidades funcionales, una intensificación de la carga urbanística, una altura incompatible con los parámetros reglamentarios, retiros inferiores a los mínimos exigidos y la incorporación de elementos funcionales cuya compatibilidad urbanística no fue debidamente justificada. Todo ello evidencia que la Administración se apartó de los parámetros imperativos establecidos en la Resolución núm. 94-98 y en la Ordenanza núm. 9/2019, sin que obre en el expediente una motivación técnica y jurídica suficiente que justifique válidamente tal apartamiento.
153. Así las cosas, este Tribunal considera que los actos administrativos impugnados fueron emitidos con infracción del régimen jurídico que disciplinaba su expedición, prescindiendo de requisitos sustanciales impuestos por la normativa urbanística aplicable y desconociendo los fines de interés general que justifican el ejercicio de la potestad de ordenación territorial. En consecuencia, tales actos no satisfacen las exigencias de validez previstas en el artículo 9 de la Ley núm. 107-13 y, al encontrarse afectados por vicios sustanciales que inciden directamente sobre su contenido y finalidad, procede declarar su nulidad, de conformidad con el régimen de invalidez contemplado



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

en el artículo 14 del mismo texto legal, una vez agotado válidamente el procedimiento de lesividad previsto en su artículo 45.

154. En consecuencia, al haberse comprobado tanto la regularidad del procedimiento administrativo de lesividad como la existencia de infracciones sustanciales al régimen urbanístico que disciplinaba la emisión de los actos cuestionados, procede acoger el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por el Ayuntamiento del Distrito Nacional y, en consecuencia, declarar la nulidad del Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado), de fecha catorce (14) de agosto de dos mil veinte (2020); del Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y del Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022); así como del Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y del Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023), todos emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L.; respecto del proyecto “Everest Tower” cuya construcción se lleva a cabo en el inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (1,265.00 m²), [REDACTED], tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

Sobre las costas:

155. Al tratarse de un recurso contencioso administrativo procede declarar el proceso libre del pago de las costas procesales, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley núm. 1494, de fecha 09 de agosto de 1947, que instituye la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Este Tribunal, administrando justicia en nombre de la República, por autoridad de la Constitución y la ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en los artículos 68 y 69 de la Constitución y en ponderación de los textos convencionales y legales de la República Dominicana:

F A L L A

PRIMERO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso contencioso administrativo interpuesto en fecha dos (02) del mes de diciembre del año 2024, por el AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL (ADN), contra de la sociedad comercial GRUPO CHORONI, S.R.L. y la intervención forzosa en perjuicio de la [REDACTED] Y [REDACTED], por haber sido interpuestos de conformidad con la ley.

SEGUNDO: ACOGE, en cuanto al fondo, el indicado recurso, en consecuencia, DECLARA la nulidad del Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2020-0466 (Resellado),



REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

CUARTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR ADMINISTRATIVO

de fecha catorce (14) de agosto de dos mil veinte (2020); del Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y del Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. ADN-DPU-2021-1202, de fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022); así como del Certificado de Uso de Suelo y Retiro de Edificaciones y del Certificado de No Objeción a Anteproyecto núm. DPU-CC-2023-0040, de fecha veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023), todos emitidos por la [REDACTED] del Ayuntamiento del Distrito Nacional en favor de la sociedad comercial Grupo Choroní, S.R.L; respecto del proyecto “Everest Tower” cuya construcción se lleva a cabo en el inmueble identificado con la designación catastral núm. [REDACTED] 84, matrícula núm. [REDACTED], con una extensión superficial de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (1,265.00 m²), [REDACTED], revocando en consecuencia todos los efectos de los mismos, por las razones explicadas en el cuerpo de la sentencia.

TERCERO: DECLARA el proceso libre de costas.

CUARTO: ORDENA que la sentencia sea comunicada por secretaría a las partes envueltas, y a la PROCURADURÍA GENERAL ADMINISTRATIVA.

QUINTO: ORDENA que la sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Superior Administrativo.

Y por esta nuestra sentencia, así se pronuncian, ordenan, mandan y firman.

La presente sentencia fue firmada digitalmente, en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por los magistrados ROMÁN A. BERROA HICIANO, juez presidente; CLAUDIA M. PEÑA PEÑA y WILLYS DE J. NÚÑEZ MEJÍA, jueces que integran la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo, y por CORAIMA C. ROMÁN POZO, secretaria general del Tribunal Superior Administrativo. Fin del documento.

“Certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por el (los) juez(ces) y/o secretario (as) que figuran en la estampa.”