REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa
SCJ-TS-25-3541

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0030-04-2025-SSEN-00008, de fecha 30 de enero de 2025, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior Administrativo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de mayo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Suinda Jazmín [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de junio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. El escrito justificativo y ampliatorio del memorial de casación fue depositado en fecha 16 de junio de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

4. En el expediente existe constancia de que el secretario general de la Suprema Corte de Justicia reconoce haber dado cumplimiento a las disposiciones del artículo 26 de la Ley núm. 2-23, relativas a la comunicación

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

del presente recurso al Procurador General de la República a los fines de que emita su dictamen.

II. Antecedentes

5. En fecha 23 de septiembre de 2021 se realizó una asamblea general por el consorcio de propietarios e inquilinos del condominio Ítalo, ubicado en la calle [redacted] Pensón núm. 38, en el cual se autorizó con 16 votos de 22, a favor de la autorización para la reparación y techado del apartamento D-8, en el área de la azotea común, edificio oeste. Por lo que la señora [redacted] dio inicio al proyecto de construcción.

6. En fecha 21 de diciembre de 2021, la Dirección de Inspección de Edificaciones Privadas, Departamento de Inspección por Quejas, Denuncias y Rastreo de Obras Ilegales ordenó la paralización de los trabajos de construcción, mediante la notificación de suspensión de obras núm. 5005, por violación a la Ley núm. 687-82.

7. En fecha 6 de septiembre de 2022, mediante acto núm. 556-2022, le fue notificada a la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias (DTTL) del Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED) la oposición a la solicitud de emisión de licencia de construcción sobre el inmueble [redacted].

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

8. En fecha 28 de noviembre de 2022, el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones le otorgó la licencia de construcción núm. 28253-A a la señora [redacted], para la reparación y techado del apartamento D-8, del Condominio Italo, [redacted], en la que se determinó realizar un levantamiento arquitectónico y estructural de los elementos colocados en la remodelación y/o modificación y presentar un informe de evaluación estructural de lo construido sin las inspecciones correspondientes en el proyecto en cuestión. Haciendo la salvedad que dicho informe debe ser realizado por un profesional certificado para tales fines.

10. En fecha 22 de febrero de 2023, el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) emitió la sentencia de medida cautelar, en la cual ordenó mantener la paralización de la obra realizada en el Condominio Italo, apartamento D-8, ubicado en la calle [redacted] Pensón núm. 38, sector de Gazcue.

11. Luego, en fecha 18 de abril de 2023, se realizó una inspección al anexo y modificación en estructura del apartamento D-8, del Condominio Italo,

, en la que se determinó que todas las especificaciones estaban acorde a los planos aprobados, haciendo una nota al margen de que se debe mejorar la soldadura y autorizando la continuación de la construcción.

12. En fecha 11 de mayo de 2023, la Dirección de Inspección de Obras Privadas, realizó una visita técnica al apartamento D-8, del Condominio Italo,

, en la que se determinó que los elementos principales del edificio residencial no han sido modificados, que no se alteró ningún elemento estructural, todo conforme a planos aprobados con licencia núm. 28253-A, que la construcción de fachada y terminación en exterior era idéntica a la colindante, que la construcción de la escalera metálica estaba acorde a los planos aprobados, que se encontraban en proceso de terminación el resane de muros y la colocación de sheetrock y en proceso de colocación de porcelanato en muros del baño.

13. Posteriormente, la señora Suinda Jazmín interpuso un recurso contencioso administrativo, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior Administrativo, la sentencia núm. 0030-04-2025-SSEN-00008, de fecha 30 de enero de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

"PRIMERO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma el recurso contencioso administrativo de fecha 24 de abril de 2023, interpuesto por la señora [redacted], contra el MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HÁBITAT y EDIFICACIONES (MIVHED), con la intervención voluntaria de la señora [redacted], por los motivos expuestos. **SEGUNDO:** ACOGE parcialmente, el precitado recurso contencioso administrativo, conforme a lo expuesto en el cuerpo de esta decisión y, en consecuencia: a) Se anula el acto administrativo de fecha 18 de abril de 2023, que ordena la continuación de la obra, consistente en la reparación y techado del apartamento D-8, del Condominio Italo, ubicado en la calle [redacted] núm. 38, sector Gazcue, D.N. y, por consiguiente, la licencia de construcción núm. 28253-A, de fecha 28 de noviembre de 2022, otorgada a la señora [redacted]. **TERCERO:** DECLARA el presente proceso libre de costas. **CUARTO:** ORDENA que la presente sentencia sea comunicada por secretaría a las partes envueltas en el proceso, así como a la Procuraduría General Administrativa. **QUINTO:** DISPONE que la presente sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Superior Administrativo'' (sic).

III. Medios de casación

14. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Errónea aplicación de la norma jurídica, violación del artículo 5 de la Ley 13-07, que crea el Tribunal Contencioso Tributario Administrativo, 44 y 47 de la Ley núm. 834, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de procedimiento civil, supletoria en esta materia. **Segundo medio**: Desnaturalización de los hechos y violación al principio de inmutabilidad del proceso. **Tercer medio:** Errónea aplicación de norma jurídica, violación del artículo 17 de la Ley núm. 5038 sobre régimen

de condominio y 102 de la Ley núm. 108-05, sobre Derecho Inmobiliario. **Cuarto medio:** Contradicción de motivos de la sentencia atacada por el presente recurso. **Quinto medio:** Errónea aplicación de la norma jurídica, violación del artículo 69 y 69.4 de la Constitución de la República Dominicana. **Sexto medio:** Errónea aplicación de la norma jurídica, violación del artículo 13 de la Ley núm. 107-13 que regula los Derechos y Deberes de las Personas en sus Relaciones con la Administración Pública" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Rafael Vásquez Goico**

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

V. Incidentes

a) En cuanto a la inadmisibilidad por falta de interés casacional

16. La parte recurrida solicita la inadmisibilidad del presente recurso de casación bajo el argumento de que no se encuentra revestido de interés casacional, al hilo de lo previsto en el artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, ya que, la sentencia impugnada no contradice la doctrina jurisprudencial dada por la Corte de Casación, sino que bien estuvo conteste a dicho criterio jurisprudencial, que a través de sus fallos ha

demostrado jurisprudencialmente ser celosa sobre el tema del derecho de co-propiedad que existe sobre las áreas comunes de los condominios de vivienda familiar, así como el consentimiento unánime de todos los condóminos para la reforma de áreas comunes y así lo demuestra la sentencia núm. 73, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia 20 de febrero de 2013, que rechazó un recurso de casación con argumentos idénticos al presente recurso.

17. A partir de lo anteriormente expuesto, es menester indicar que *la noción de interés casacional está llamado a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

18. En ese tenor, el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 prevé los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación, indicando que este procede contra: 1) Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: estado y capacidad

[1] Ley 2-23, sobre recurso de casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

de las personas; niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras; competencia de los tribunales. 2) Las decisiones interlocutorias o definitivas sobre incidentes, dictadas en el curso de los procesos señalados en el numeral anterior, solo serán recurribles en casación de manera independiente si han puesto fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento. En caso contrario, deberán ser recurridas en casación conjuntamente con la decisión que decida el todo de lo principal. 3) En adición a lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo, las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presente interés casacional, el cual se determina cuando: a) En la sentencia se haya resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación. B) En la sentencia se resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación. C) Las sentencias que apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

19. En el caso que nos ocupa, esta Tercera Sala estima la presencia de interés casacional respecto de este caso, debido a que en él se establecerán aspectos relativos a la competencia[2] del Tribunal Superior Administrativo en los casos en los cuales existan conflictos entre las partes que envuelven derechos cuya naturaleza es cónsona con la competencia de atribución de otras jurisdicciones diferentes al Tribunal Superior Administrativo, lo que las hace más idóneas para su conocimiento y decisión utilizando como parámetro el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.

20. Antes de valorar los medios de casación y como ya se ha indicado, esta Tercera Sala considera que es preciso examinar previamente la competencia de atribución de la jurisdicción que dictó la sentencia impugnada por tratarse de un asunto de orden público.

21. Esta oficiosidad se impone después de la promulgación de la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, cuyo artículo 7.11 obliga a todos los jueces (entre los cuales se incluye obviamente esta corte de casación) para que garanticen la tutela judicial efectiva, la supremacía constitucional y el pleno goce de los derechos fundamentales, aunque no hayan sido invocadas por las partes o las hayan utilizado erróneamente.

[2] Artículo 10 numeral 1), por tanto no resulta necesario justificar el interés casacional.

22. De igual manera dicha oficiosidad se impone después de la promulgación de la Ley núm. 2-23, que permite plantear por primera vez en la Corte de Casación cuestiones constitucionales que no fueron planteadas ante los jueces del fondo, tal y como ocurre en la especie, en la que se trata de un tema de competencia de atribución entre jurisdicciones. En ese sentido el párrafo I del artículo 34 de la citada ley establece que la Suprema Corte de Justicia podrá conocer de las cuestiones de índole constitucional o relativas a derechos fundamentales de oficio, es decir, cuando no han sido impugnadas por quien promueve el recurso, asunto que obviamente está involucrado cuando se trata de la competencia de las jurisdicciones que afecta al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.

23. En ese sentido, se aprecia que la única posibilidad de que esta corte de casación cumpla con la precitada norma es mediante la invocación oficiosa de un medio relacionado con una de las tres (3) situaciones jurídicas enumeradas en el citado numeral 11 del artículo 7 de la Ley núm. 137-11 y 17.3 y párrafo I del artículo 34 de la Ley núm. 2-23.

24. En la especie, debe hacerse hincapié que los jueces del fondo se declararon competentes respecto del conocimiento de un recurso contencioso administrativo relacionado con la paralización de la obra iniciada irregularmente en el proyecto [redacted], situación que

impone su examen directo, es decir, conocer del recurso de casación sobre la competencia sin hacerlo pasar por el cedazo del filtro correspondiente al interés casacional, todo en el entendido de que la propia norma legal que los crea establece que, en esos casos, no aplica la figura del interés casacional.

25. Para apuntalar el tercer medio de casación, conocido en primer término por la solución que se dispensará, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal *a quo* se extralimitó en sus atribuciones al basar la nulidad de un acto administrativo en disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio Italo, materia que corresponde exclusivamente a la jurisdicción de tierras y no al Tribunal Superior Administrativo. Que el tribunal debió limitarse a examinar la validez del acto administrativo impugnado, por lo que, al abordar cuestiones ajenas a su competencia incurrió en una sorpresa procesal, vulneró el derecho de defensa y desnaturalizó los hechos, violando el principio de inmutabilidad del proceso.

26. El tribunal *a quo* en el apartado respecto de la competencia, expuso los motivos que se transcriben a continuación:

"1. La Constitución en sus artículos 164 y 165 instituye la Jurisdicción Contenciosa Administrativa y crea los Tribunales Superiores Administrativos, disponiendo en su Título XV de las Disposiciones Generales y Transitorias, Capítulo II, Disposición Transitoria Sexta, que el Tribunal Contencioso Administrativo y Tributario existente pasará a ser el Tribunal

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

Superior Administrativo creado por la Constitución. 2. Es de principio legal que todo Tribunal apoderado de un asunto deba determinar en primer lugar su competencia, por lo tanto y previo estudio del caso, se ha comprobado que se trata de un recurso sobre materia contencioso-administrativa, motivo por el cual procede declarar, como al efecto declaramos, la competencia del Tribunal Superior Administrativo para conocer, deliberar y fallar el mismo de acuerdo con las disposiciones de los artículos 1 de la Ley núm. 1494 y 165 de la Constitución." (sic).

27. El estudio del fallo cuestionado pone de relieve que la actual recurrida interpuso su recurso contencioso administrativo en procura de que se ordenara la paralización inmediata de la obra iniciada irregularmente en el proyecto [redacted] y que se ordene al Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (Mivhed) cancelar el permiso de modificación, licencia núm. 28253-A, con número de solicitud 2879, de fecha 28 de noviembre de 2022, para el referido proyecto.

28. El artículo 17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios, dispone expresamente que: *Las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble, o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras. Igualmente el Tribunal de Tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de esta ley*.

29. Asimismo, el artículo 102 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece sobre la competencia para asuntos jurisdiccionales. *El Tribunal de jurisdicción Original es el competente para conocer de todos los asuntos que se susciten en virtud de la Ley de Condominios relacionados con los derechos, cargas y gravámenes registrados, salvo excepciones previstas en esta ley*.

30. La Suprema Corte de Justicia mediante sentencia núm. 42 de fecha 4 de junio de 2014 confirmó que las disputas vinculadas al uso o modificación de las áreas comunes deben ser conocidas por la Jurisdicción de Tierras y no por los tribunales ordinarios ni administrativos.

31. Al respecto, de lo transcrito precedentemente se pone de manifiesto que lo que existe entre las partes es una contestación respecto a la autorización para la reparación y techado del apartamento D-8, en el área de la azotea común del edificio oeste, por tanto, el Tribunal Superior Administrativo carece de competencia para pronunciarse sobre dicha autorización de reparación, ya que se trata de un conflicto propio del régimen de condominios que debe dirimirse ante el Tribunal de Tierras de conformidad con lo que disponen los artículos 102 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios.

32. Que al declarar la nulidad del acto administrativo de fecha 18 de abril de 2023 que ordena la continuación de la obra, consistente en la reparación y

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

techado del apartamento D-8, del Condominio Italo, [redacted], y, por consiguiente, la licencia de construcción núm. 28253-A, de fecha 28 de noviembre de 2022, otorgada a la señora [redacted], el tribunal *a quo* se adentró en materias propias del régimen de condominios regulado por la Ley núm. 5038 de 1958 y sus modificaciones y atribuido expresamente a la Jurisdicción Inmobiliaria (Tribunal de Tierras).

33. Así las cosas, esta Tercera Sala ha determinado que el tribunal *a quo* cometió un vicio al entender que la competencia en razón de la materia era la contenciosa administrativa, contrario a lo dispuesto en los artículos 102 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios.

34. En consecuencia, al ser la jurisdicción de tierras la competente para conocer de este conflicto en razón de la materia procede casar con envío la sentencia impugnada.

35. En virtud del principio de libre acceso a la justicia previsto en el artículo 69.1 de la Constitución, en las materias contencioso administrativas y contencioso tributarias no habrá condenación en costas.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso y sobre la base

Exp. núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0529018
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Suinda Jazmín [redacted]
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

ÚNICO: CASA la sentencia núm. 0030-04-2025-SSEN-00008, de fecha 30 de enero de 2025, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior Administrativo, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto a la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para que proceda con el apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción original correspondiente.

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

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