REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0198

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, presidente, [redacted] y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **13 de febrero de 2026**, año 182° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Starlift Limited contra la sentencia núm. 0030-04-2025-SSEN-00542 de fecha 26 de agosto de 2025 dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de octubre de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad comercial Starlift Limited, representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Lcdo. [redacted], en calidad de Procurador General Administrativo, actuando como abogado constituido del Estado dominicano, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena), el Ayuntamiento Municipal de Salvaleón de Higüey y el Ministerio de Turismo (Mitur) mediante memorial depositado en fecha 27 de octubre de 2025 vía portal digital del Poder Judicial.

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por Inversiones Bluewater, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 29 de octubre de 2025 vía portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

4. Sobre la defensa del Consejo de Fomento Turístico (Confotur) es necesario indicar que en materia contencioso administrativa, los poderes públicos se encuentran permanentemente representados por el Procurador General de la República, por aplicación del párrafo V del artículo 21 de la Ley núm. 2-23

sobre Recurso de Casación, artículo 6 de la Ley núm. 1486-38 sobre Representación del Estado en los Actos Jurídicos, así como el párrafo II del artículo 60 de la Ley núm. 1494-47 que instituye la Jurisdicción Contencioso Administrativa, los artículos 26 y 30 de la Ley núm. 133-11 Orgánica del Ministerio Público y el artículo 166 de la Constitución dominicana.

5. 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 del presente recurso al Procurador General de la República para que emita su dictamen.

6. Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 7 de la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala válidamente se integre con tres de sus miembros, quienes figuran firmando la presente decisión.

II. Antecedentes

7. En fecha 11 de enero de 2011 el Registro de Títulos de Higüey expidió la matrícula núm. [redacted] que declaró titular del derecho de propiedad a la entidad Corporación Hotelera Oriental, SA., sobre el inmueble identificado como [redacted]06, que tiene una superficie de 90,807,72 metros cuadrados, No.[redacted], [redacted]. En fecha 14 de junio de

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

2019, Cap Cana, S.A. y Corporación Hotelera Dominicana, SA. suscribieron un contrato de compraventa del inmueble descrito a continuación: Una porción de terreno con una extensión superficial aproximada de 15,673.54 Metros Cuadrados, ubicada de la manera siguiente: (i) 8,877.79 mts2, dentro del ámbito de la parcela identificada como [redacted]04 del Distrito Catastral Núm. 11 de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, que tiene una superficie total de 36,326.56 metros cuadrados, matrícula núm. [redacted]; (ii) 3,982.20 mts2, ubicada en terrenos a ser titulados conjuntamente con la Parcela Núm. [redacted]04; (iii) parcela identificada como [redacted]38, que tiene una superficie total de 2,813.55 metros cuadrados, matrícula Núm. [redacted], ubicada en el Distrito Catastral núm. 11 de Higüey, La Altagracia.

8. En fecha 23 de mayo de 2019, la sociedad Cap Cana, SA. emitió la nueva lista de suscriptores de las acciones que conforman el capital suscrito y pagado de Cap Cana, SA. Luego, en fecha 24 de julio de 2019, se suscribió el "Acuerdo Marco de Accionistas de los Hermanos Hazoury Toral", entre [redacted], y [redacted]. En fecha 15 de noviembre de 2019, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió el permiso ambiental núm. 3721-19 respecto al "Proyecto Las Iguanas Hotel I",

beneficiando a la entidad Corporación Hotelera Dominicana, SA., promotor del proyecto "La Iguanas Hotel 1".

9. En fecha 25 de octubre de 2019, el agrimensor [redacted] presentó ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Este, el informe técnico correspondiente al expediente núm. [redacted]985, Parcelas [redacted]94, [redacted]04 y [redacted]38, todas del municipio Higüey, provincia La Altagracia. En fecha 2 de diciembre de 2019, la sociedad Miniari, SAS. emitió la lista de suscriptores de las acciones que conforman el capital suscrito y pagado de Miniari, SAS., de fecha 2 de diciembre de 2019.

10. En fecha 28 de mayo de 2020, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió el permiso ambiental núm. 3870-20, luego de haber revisado la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), presentada por el beneficiario de la autorización ambiental la empresa Miniari, SAS., promotor del proyecto "Sistema de Plataformas Marinas", otorgándole el permiso a Miniari, SAS. En fecha 2 de junio de 2020, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, luego de haber revisado el Estudio de Impacto Ambiental presentado por el Grupo Cap Cana, SA., beneficiaria de la autorización ambiental, representada por el señor [redacted], promotor del proyecto "Playa Hotel [redacted] Cap Cana", otorgó la

licencia ambiental núm. 0336-17, para la Construcción y Operación del proyecto "Playa Hotel Cap Cana".

11. En fecha 3 de marzo de 2020, el agrimensor presentó ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Este, el informe técnico, expediente núm. 985, las parcelas 94, 04 y 38, todas del municipio Higüey, provincia La Altagracia.

12. En fecha 10 de marzo de 2020, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este emitió la decisión de aprobación de los trabajos de nueva mensura, relativo a los inmuebles identificados como: 1) Designación Posicional 94 en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia. 2) Designación Posicional 04 en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia. Aprobar los trabajos de refundición, relativo a los inmuebles identificados como: 1) Designación Catastral Posicional 38. 2) Designación Catastral Posicional 13. 3) Designación Catastral Posicional 71. Aprobar los trabajos de subdivisión, relativo al inmueble identificado como: 1) Designación Catastral Posicional 07.

13. En fecha 17 de diciembre de 2020, la sociedad Miniari, SAS. emitió la lista de suscriptores de las acciones que conforman el capital suscrito y pagado de

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

Miniari, SAS. En fecha 18 de mayo de 2021, los accionistas de Miniari, SAS. celebraron el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas.

14. En fecha 15 de septiembre de 2021, se emitió el registro mercantil núm. 178157SD de la sociedad Inversiones Bluewater, SAS. En fecha 23 de noviembre de 2021, el Ayuntamiento Municipal de Higüey expidió la Certificación de no Objeción al Uso de Suelo y Retiros de Edificaciones, no objeción condicionada a nombre del propietario Hotel Playa Caracol. En fecha 11 de marzo de 2022, el Consejo de Fomento Turístico (Confotur) evacuó la resolución núm. 15-2022, contentiva a otorgar la clasificación provisional de proyecto turístico al proyecto: "Hotel Playa Caracol", a ser desarrollado por la sociedad comercial Inversiones Bluewater, SRL. En fecha 30 de marzo de 2022, la Corporación Hotelera Dominicana, SA. celebró la Asamblea General Extraordinaria, en virtud de las disposiciones de los estatutos sociales. En fecha 1 de abril de 2022, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) remitió la comunicación núm. DEIA-0934-2022 dirigida a Inversiones Bluewater, SAS., contentiva a los resultados de la fase análisis previo, que en el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), se realizó el proyecto "Hotel Playa Caracol", presentado por Inversiones Bluewater, SRL.

15. En fecha 15 de julio de 2022, el Ayuntamiento Municipal de Higüey expidió la Certificación de no Objeción al Uso de Suelo y Retiros de

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

Edificaciones, no objeción condicionada a nombre del propietario Hotel Playa Caracol. En fecha 7 de octubre de 2022, fue firmada la Declaración Jurada del Promotor de Aceptación de la Declaración del Impacto Ambiental (DIA), entre la señora [redacted], representante de Hotel Playa Caracol y la Lcda. [redacted], servidora ambiental, de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Hotel Playa Caracol" código núm. 20323, de septiembre 2022, realizada por la sociedad Ecoturismo Mundial y Proyectos Ambientales, SRL. (Empaca), a solicitud de Inversiones Bluewater, SRL.

16. En fecha 16 de noviembre de 2022, el Ministerio de Turismo emitió la resolución núm. DPP-1427-2022, dirigida a la arquitecta [redacted], viceministra de Normas, Reglamentos y Tramitaciones Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED), otorgándole la Certificación de No Objeción de Uso de Suelo, otorgado en virtud de los parámetros establecidos en el Plan Maestro de Cap Cana y del decreto núm. 559-06 emitido por el Poder Ejecutivo de fecha 21 de noviembre de 2006.

17. En fecha 20 de diciembre de 2022, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) emitió la resolución núm. 0053-2022, para modificar los requisitos del procedimiento de evaluación ambiental y de las autorizaciones temáticas, y se suprimió el requisito de presentación del

certificado de no objeción de suelo expedido por los Ayuntamientos como un requisito obligatorio para iniciar el proceso de autorización ambiental.

18. En fecha 20 de marzo de 2023, el Ayuntamiento Municipal de Higüey expidió el Certificado de No Objeción al uso de Suelo y Retiros de Edificaciones del Proyecto Hotel Playa Caracol a nombre del propietario Inversiones Bluewater, SRL.

19. En fecha 10 de abril de 2023, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) expidió el permiso ambiental núm. 4477-23, luego de haber revisado la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), presentada por el beneficiario Inversiones Bluewater, SRL. En fecha 25 de abril de 2023, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) emitió la autorización de pago núm. INV[redacted]7389, dirigida a Inversiones Bluewater, SRL. y [redacted].

20. En fecha 11 de julio de 2024, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) emitió factura núm. FAC[redacted]6, NFC B[redacted], de pago pendiente al Permiso Ambiental. Código de tarifa: INV[redacted]7389, Precio: RD$1,389,930.53.

21. En fecha 24 de julio de 2024, la entidad Starlift Limited depositó ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia la Instancia contentiva de la litis sobre derechos registrados respecto a la parcela [redacted]66. En fecha 24 de julio de 2024, la entidad Starlift Limited depositó

ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia la instancia contentiva de la litis sobre derechos registrados respecto a la parcela [redacted]37.

22. En fecha 11 de octubre de 2024, el Consejo de Fomento Turístico (Confotur) del Ministerio de Turismo emitió la resolución núm. 328-2024, que otorgó la clasificación definitiva del proyecto turístico, "Hotel Playa Caracol", desarrollado por la sociedad comercial Inversiones Bluewater, SRL. En fecha 14 de noviembre de 2024, la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Altagracia emitió la sentencia núm. [redacted]4 en respuesta a la solicitud de litis sobre derechos registrados interpuesta por la entidad Starlift Limited, mediante la cual declaró su incompetencia. Posteriormente, en fecha 1 de noviembre de 2024, la entidad Starlift Limited interpuso un recurso contencioso administrativo, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo la sentencia núm. 0030-04-2025-SSEN-00542 de fecha 26 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y cuyo dispositivo textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** RECHAZA los medios de inadmisión promovidos por las partes recurridas INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), y el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, de conformidad con los motivos antes expuestos. **SEGUNDO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso contencioso administrativo interpuesto en fecha 01 de noviembre de 2024, por la sociedad comercial STARLIFT LIMITED, S.R.L., contra el MINISTERIO DE TURISMO

(MITUR), CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR), MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY e INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., por haber sido hecho conforme las disposiciones que rigen la materia. **TERCERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo el Recurso Contencioso Administrativo, y, en consecuencia, CONFIRMA el Certificado de No Objeción al uso de suelo del Proyecto Playa Caracol expedido por el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, en fecha 20 de marzo de 2023, el Permiso Ambiental núm. 4477-23 de fecha 10 de abril de 2023, emitido por MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), la Resolución Núm. DPP-1427-2022 de fecha 16 de noviembre de 2022 emitida por el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), y la Resolución núm. 328-2024 evacuada por el CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR), en fecha 11 de octubre de 2024, de conformidad con los motivos expuestos. **CUARTO:** DECLARA libre de costas el presente proceso. **QUINTO:** ORDENA la notificación de la presente sentencia a las partes y a la Procuraduría General Administrativa. **SEXTO:** DISPONE que la presente sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Superior Administrativo" (sic).

III. Medios de casación

23. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos y documentos, falta de base legal. **Segundo medio**: Violación al principio de la carga dinámica de la prueba e incorrecta valoración de la presunción de validez de los actos administrativos. **Tercer medio:** Carencia de motivación y vulneración a la tutela judicial efectiva. **Cuarto medio:** Omisión de estatuir" (sic).

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: **Rafael Vásquez Goico**

24. 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

25. En su memorial de defensa la parte correcurrida Inversiones Bluewater, SRL. solicitó que se declare inadmisible el presente recurso de casación por: a) haber sido desarrollado de manera imprecisa y hacer alusión a cuestiones extrañas a la sentencia recurrida; y, b) ausencia de interés casacional.

26. En vista de que los pedimentos anteriores tienen por objeto eludir el examen del fondo, procede analizarlos en primer orden atendiendo a un correcto orden procesal.

a) Sobre la inadmisibilidad del recurso por haber sido desarrollado de manera imprecisa y hacer alusión a cuestiones extrañas a la sentencia recurrida

27. El artículo 16 de la Ley núm. 2-23, dispone que *el recurso de casación, en todas las materias regidas por esta ley, se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, suscrito por abogado y depositado dentro del plazo para recurrir, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en el que se mencionen las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la*

exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas.

28. Del análisis del incidente propuesto, se advierte que la parte correcurrida en casación solicita la inadmisibilidad del presente recurso sobre la base de que los medios que lo fundamentan fueron desarrollados de manera imprecisa.

29. Los vicios relacionados con los medios del recurso de casación podrían eventualmente provocar su inadmisión (la de los medios), pero dicha situación nunca tendrá el efecto de hacer que sea declarada la improcedencia del recurso, en vista de que la decisión sobre la corrección o no de un medio de casación es un examen que transgrede el umbral de los medios de inadmisión de un acto procesal como lo es el recurso de casación, cuya naturaleza es la de no abordar el fondo de la cuestión, el cual (fondo) se involucra de manera evidente cuando se sostiene que un medio de casación no tiene entidad (validez) para provocar la nulidad del fallo atacado. Por esa razón, los vicios esgrimidos contra los medios de casación propuestos serán abordados al momento en que sean decididos de manera aislada e individual, por lo que en caso de que sean improcedentes, dicha situación será pronunciada ese momento preciso, razón por la que procede rechazar dicho pedimento.

b) Sobre la ausencia de interés casacional

30. En el caso que nos ocupa, la parte recurrente alega que su recurso contiene tanto un interés casacional presunto como objetivo, indicando oposición a la doctrina jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia y que no existe doctrina jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia, no obstante dicha condición no resulta un impedimento para que en caso de que se compruebe la existencia de un interés casacional presunto, se ponderen los medios de casación planteados, tal y como se explicará en lo adelante.

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

32. En ese tenor, el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre recurso de casación, 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 de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores;*

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

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

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 presenten 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.

33. El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las

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

34. De conformidad con la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra 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 presenten interés casacional.

35. La naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

36. El primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los integrantes de esta Tercera Sala tendrá efectividad respecto de los recursos de casación interpuestos a partir del 5 de noviembre del año 2023, tal como ocurre en el caso de la especie, pues el recurso de casación fue interpuesto en fecha 8 de octubre de 2025.

37. En ese sentido se debe entender que cuando el recurrente ha omitido toda referencia al interés casacional, es decir, en el caso de no haber señalado siquiera en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya sus medios de casación, los mismos deben ser declarados inadmisibles en vista de la imposibilidad de esta Tercera Sala de determinar la existencia o no de dicho nuevo filtro introducido en el procedimiento de casación dominicano.

38. Que la inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, ello

en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación. Todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional por violación a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad al primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

39. Conviene destacar que estas reglas para el dictado de la sentencia por parte de los jueces y tribunales se relacionan con los deberes funcionales del juez para la emisión de los fallos y tienen una influencia práctica en el proceso de que se trate. Se trata de deberes formales de los jueces cuya ausencia provoca que la sentencia así emitida se considere con defectos en cuanto a su corrección y calidad de la justicia material impartida, tales como la omisión de estatuir, a la falta o errores de motivación.

40. En definitiva, son vicios en la motivación del juez en relación a las cuales no ha habido discusión previa entre las partes, sino que se contraen exclusivamente a una falta perpetrada dicho funcionario, respecto de la que no se puede predicarse que haya forjado doctrina capaz de unificarse

mediante la vía de la casación[2]. A eso se debe que a las decisiones que adolezcan de este tipo de vicio no aplique la figura del interés casacional, todo de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por esta Sala en fecha 1 de agosto de 2023, pues debe considerarse que en esos casos existe un interés casacional presunto.

41. El interés casacional presunto existe cuando la norma que invoca el recurrente como fundamento de su recurso de casación es aplicable al juez y no a las partes, con lo que quedaría, en caso de que sea acogido el medio en cuestión, configurado un vicio de actividad *(in procedendo)*. Esto último sucede cuando el juez que dictó el fallo impugnado violenta las reglas que rigen su accionar jurisdiccional o de funcionamiento de su profesión en lo que tiene que ver con el conocimiento y decisión de los asuntos sometidos a su consideración.

42. Lo anterior en vista de que, cuando el juez transgrede las reglas que regulan el accionar de su profesión y comete y vicio de actividad -tal y como serían, a título de ejemplo simplemente enunciativo, todas las irregularidades relativas a la motivación de la decisión (insuficiencia, contradicciones, falta de ponderación de pruebas, omisión de estatuir, fallos *extra petita,*

[2] Es bien conocido el cambio de paradigma incorporado por la ley 2-23 en lo que se refiere a que la función principal de la casación es la unificación de la doctrina jurisprudencial. De ahí que la presencia de la figura del interés casacional es la de garantizar únicamente la presencia de procesos en que dicha función se verifique.

desnaturalización de hechos y pruebas etc.), su sentencia no hace doctrina jurisprudencial capaz de unificarse vía el instituto del interés casacional. De modo que este último no debe ser exigido cuando concurre ese tipo de vicio. En cambio, cuando la norma que invoca el recurrente en casación en el medio que se examina se relaciona con el derecho aplicable a las partes, se estará alegando un vicio de juicio *(in iudicando)*. Cuando la Corte de Casación decido respecto de este tipo de vicio hará doctrina para unificar los criterios dispares que hayan podido adoptados por los tribunales inferiores, por lo que aplicarán aquí las disposiciones respecto del interés casacional contenidas en la ley 2-23 sobre recurso de casación.

43. En concreto, tras la lectura del memorial de casación de la parte recurrente Starlift Limited se advierte que propone medios de casación fundados en una *desnaturalización de los hechos y documentos, violación al principio de la carga dinámica de la prueba, carencia de motivación, vulneración a la tutela judicial efectiva y omisión de estatuir*, vicios que acceden dentro de las normas requeridas para el dictado de la decisión y, por consiguiente, no resulta indispensable una justificación pormenorizada del recurrente dado que, envuelve un interés casacional presunto. En consecuencia, se rechaza el medio de inadmisión planteado sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión y *se procede al examen de los medios de casación que envuelven el interés casacional presunto.*

44. Para apuntalar su cuarto medio de casación propuesto, el cual se analiza en primer orden por resultar así útil para la mejor solución que se dará al caso, la parte recurrente alega en síntesis que el tribunal *a quo* incurrió en una omisión de estatuir al no indicar ninguna argumentación o explicación en la sentencia hoy impugnada respecto a los argumentos que fueron esbozados en el recurso contencioso administrativo relativos a importantes irregularidades en la esfera de la emisión del permiso medio ambiental en discusión, elementos que ameritaban una ponderación, especialmente lo relacionado a las parcelas involucradas en el mismo así como las autorizaciones otorgadas, que se suponen debieron formar parte del expediente administrativo relacionado a los referidos actos administrativos. Que no obstante a esto, el tribunal *a quo* no se refirió a estos argumentos, resultando en violación al debido proceso y el derecho de defensa de la parte recurrente.

45. Continúa alegando la parte recurrente que en su recurso contencioso estableció claramente que el permiso ambiental atacado era a todas luces irregular, por las siguientes situaciones: a) el Ayuntamiento Municipal de Salvaleón de Higüey expidió certificado de no objeción al uso de suelo sin que se haya producido el pago obligatorio de impuestos, b) el certificado de registro de impacto mínimo emitido por el Ministerio de Medio Ambiente fue expedido en incumplimiento de la densidad habitacional, c) la emisión de esta permisología a favor de Inversiones Bluewater creó una contingencia

medioambiental que pone en peligro las inversiones de Miniari SAS. y Cap Cana, d) que no existen estudios medio ambientales que avalen la sustentabilidad del proyecto y, por último, e) que dichos permisos implican el levantamiento de dos proyectos hoteleros sobre una misma parcela (Playa Hotel [redacted] at Cap Cana y Proyecto Hotel Playa Caracol).

46. Finalmente, plantea la parte recurrente que el señalamiento de la carencia de los estudios de impacto ambiental, así como el solapamiento en una misma parcela de dos proyectos hoteleros independientes, distintos uno de otro, cuya materialización evidentemente trastornará toda el área, afectando gravemente los derechos de la recurrente no fue ponderado por los jueces del fondo, lo cual configura el vicio denunciado.

47. Con relación al medio que se examina, el tribunal *a quo* estableció lo siguiente en la decisión impugnada:

"APLICACIÓN DEL DERECHO A LOS HECHOS… 27. La parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., aduce que, primero la Pérdida de Valor de los Inmuebles que conforman el Proyecto de Cap Cana. Hoy la sociedad está cada vez más comprometida con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente. Esta importancia ha quedado consagrada en el artículo 67 de nuestra Constitución, en cuya norma suprema se identifican como derechos subjetivos medioambientales el derecho, (i) al uso y goce sostenible de los recursos naturales; y, (ii) a habitar en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y adecuado para el desarrollo y preservación de las distintas formas de vida, del paisaje y de la naturaleza. La expedición de toda una permisología IRREGULAR a favor de INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S.

ha creado una peligrosa contingencia medioambiental, con ello, la posibilidad de que se cree un hábitat de inseguridad medioambiental que ponga en peligro el valor de las inversiones que tiene MINIARI, S.A.S. y CAP CANA, S.A. dentro del Complejo de CAP CANA. No queremos sonar como tremendistas, pero en la permisología hoy vigente se está aprobando -sin existir estudios ambientales que avalen su sustentabilidad el levantamiento de dos (2) proyectos hoteleros sobre la Parcela [redacted]06, nos referimos a "Playa Hotel [redacted] at Cap Cana" y "Proyecto Hotel Playa Caracol"; situación que crea las bases para un daño medioambiental irreversible que repercutirá en todo el entorno. Es decir, el "Proyecto Playa Hotel [redacted] Cap Cana" está concebido ser construido dentro del "Proyecto Hotel Playa Caracol", sin embargo, los proyectos fueron aprobados sin considerar uno la existencia del otro, es decir, se aprobaron como proyectos independientes, no obstante, ser más que interdependientes desde el punto de vista de impacto medioambiental. Segundo Factor: Conflicto creado con el Permiso Medioambiental No. 0336-17-Renovada expedido a favor de MINIARI, S.A.S. en fecha dos (2) de junio del año dos mil veinte (2020). Primero en el tiempo, el Ministerio de Medioambiente y Recursos Naturales expidió a favor de MINIARI, S.A.S. la Licencia Ambiental No. 0336-17-renovada, mediante la cual autorizaba a utilizar 14,000 mts2 ubicados dentro de la Parcela No. [redacted]06 para la construcción del Proyecto "Playa Hotel [redacted] at Cap Cana". Hoy sabemos que ha sido emitido el Permiso Ambiental Núm. 4477-23 expedido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual, sin considerar la aprobación previa del Proyecto de "Playa Hotel [redacted] at Cap Cana", ha autorizado a utilizar la totalidad de la Parcela No. [redacted]06 para la construcción del "Proyecto Hotel Playa Caracol", quedando lesionados así los derechos que tiene MINIARI, S.A.S., y, por ende, STARLIFT LIMITED, sobre el Proyecto "Playa Hotel [redacted] at Cap Cana". Y nosotros nos preguntamos, si la totalidad de la Parcela No. [redacted]06 es autorizada por el Ministerio de Medio Ambiente para ser parte del "Proyecto Hotel Playa Caracol", ¿Cómo es posible que no se

contemplara que existía un permiso ambiental previo autorizando la construcción de un proyecto hotelero sobre 14,000 mts2 ubicados dentro de la misma Parcela? Tercer Factor: Pérdida de Valor del Proyecto Sistemas de Plataformas Marinas (Permiso Ambiental 3870-20) expedido a nombre de MINIARI, S.A.S. Ratificamos todos los argumentos expuestos en los anteriores puntos. De manera particular, vale decir que el Proyecto Sistemas de Plataformas Marinas (Permiso Ambiental No. 3870-20) está previsto ser ejecutado por MINIARI, S.A.S. en un área contigua geográficamente a los ecosistemas afectados por la construcción del "Proyecto Hotel Playa Caracol" y por "Playa Hotel [redacted] at Cap Cana", nos referimos a la [redacted]06, existe un grave riesgo de que su área de implementación, en la cual se ubica el Proyecto Sistemas de Plataformas Marinas, se convierta en un hábitat de inseguridad medioambiental. De ocurrir un daño ecológico, fruto de la permisología a todas luces dada de manera discrecional e irregular, todas las personas que tengan intereses contiguos a la parcela [redacted]06 se verán afectadas por un daño reputacional que afectará indefectiblemente el valor de sus inversiones, con ello, afectada STARLIFT LIMITED como accionista de MINIARI, S.A.S. Cuarto Factor: Dos (2) de los Inmuebles referidos en la Permisología son objeto de Litis sobre Derechos Registrados por Transferencia por Simulación Fraudulenta. Según se hace constar en, (i) el Permiso Ambiental Núm. 4477-23 expedido por el Ministerio de Medio Ambiente en fecha 10 de abril de 2023, el "Proyecto Playa Caracol" está contemplado ser construido sobre los inmuebles identificados bajo las designaciones catastrales nos. [redacted]37 y [redacted]06; y, (ii) el Acto No. DPP-1427-2022 expedido por el Ministerio de Turismo en fecha 16 de noviembre de 2022 es aprobado la ejecución del mismo proyecto sobre tres (3) inmuebles que difieren a los descritos en el Permiso Ambiental, dígase, sobre las Parcelas [redacted]66; [redacted]06; y, [redacted]24. Previo a tomar conocimiento de la existencia de la permisología hoy impugnada, STARLIFT LIMITED incoó dos (2) demandas a los fines de revertir la situación creada tras la transferencia fraudulenta de las Parcelas Nos. [redacted]37 y

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

[redacted]66, el primero señalado en el Permiso Ambiental; y, el segundo, en la aprobación emitida por el Ministerio de Turismo; por ello, es de su interés liberar a los referidos inmuebles de la permisología que siendo irregular-hoy los destina al desarrollo de un proyecto. 1.-Nulidad del Certificado de No Objeción al uso de suelo del Proyecto Playa Caracol expedido por el Ayuntamiento Municipal de Salvaleón de Higüey en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023). En virtud de las atribuciones de los Ayuntamientos, en fecha 10 de septiembre de2021, la entidad INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. procedió a depositar ante la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Municipio de Higüey, una solicitud de no objeción de uso de suelo, en cuya solicitud pretendía obtener la no objeción a la construcción del "Proyecto Hotel Playa Caracol" sobre las Parcelas Nos. [redacted]06 y [redacted]37. Adjunto a la solicitud sólo se depositaron tres (3) documentos, dígase, (i) la memoria descriptiva; (ii) plano catastral; y, (iii) anteproyecto arquitectónico. De acuerdo a los requerimientos exigidos por las normas de aplicación municipal, INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. estaba en la obligación de presentar un conjunto de documentos adicionales a los descriptivos y referenciales, nos referimos, (i) a la documentación que avalare la titularidad de los inmuebles sobre los cuales se tenía previsto levantar el proyecto (acto de venta, arrendamiento); y, (ii) pagar la suma de Veintinueve Millones Seiscientos Ochenta y Cinco Mil Trescientos Noventa y Cinco Pesos Dominicanos (RD$29,685,39.00) por concepto de uso de suelo; obligaciones que INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. entiende que no le eran aplicables por creer gozar de algún tipo de situación de exención de aplicación de normas jurídicas. Sin haber pagado los referidos arbitrios y sin presentar los documentos que avalaren la propiedad sobre los inmuebles; bajo la promesa de que la certificación de no objeción de uso de suelo sería utilizada única y exclusivamente para fines de presentación a unos inversores, en fecha 20 de marzo de 2023, el Director de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento Municipio de Higüey procedió a emitir un SIMULADO certificado de no objeción al uso de suelo en la cual hacía saber,

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

(1) que autorizaba a INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. a construir el "Proyecto Hotel Playa Caracol" en los inmuebles bajo las designaciones catastrales nos. [redacted]66; [redacted]06; y, [redacted]24; y, (ii) en el documento adjunto advertía que el referido certificado había sido emitido de manera simulada, afirmando, que el documento era para simple presentación a los potenciales inversionistas del proyecto. La referida certificación tenía un propósito ajeno al de creación de un acto administrativo, como lo era, crear el convencimiento en unos inversores de que el Ayuntamiento del Municipio de Higüey había aprobado el proyecto. Es evidente que la expedición del documento carecía del propósito de crear, modificar o extinguir derechos a favor o en contra de INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S., es decir, el acto no producía efectos directos, individuales e inmediatos en favor de la última. 2. Nulidad de Permiso Ambiental No. 4477 evacuado por el Ministerio de Medio Ambiente en fecha 10 de abril de2023. Tras la presentación de un expediente -a todas luces INCOMPLETO-el Ministerio de Medio Ambiente de manera INSÓLITA procedió a expedir en fecha 10 de abril de2023 el Permiso Ambiental No. 4477, en cuyo documento, (i) identifica las Parcelas Nos. [redacted]37 y [redacted]06 como los inmuebles sobre los cuales sería levantado el "Proyecto Hotel Playa Caracol"; y, (ii) autorizaba a INVERSIONES BLUEWATER a construir el Proyecto Hotel Playa Caracol. El Permiso Ambiental hoy impugnado fue evacuado sin seguir el rigor del procedimiento establecido, muestra de ello, (1) son las incongruencias manifiestas que muestra el documento; y, (ii) es la falta de rigor en cerciorarse que previo a la expedición del permiso ambiental debía figurar depositado en el expediente el certificado de no objeción a uso de suelo expedido por el Ayuntamiento del Municipio de Higüey -al no hacerlo-se ha violentado el procedimiento establecido. Las irregularidades de fondo que afectan al documento nos hacen ver que el mismo fue expedido en violación al ordenamiento jurídico establecido para su dictado. En tal sentido, repetimos, que al amparo del artículo 14 de la Ley 107-13, son nulos los actos administrativos que prescindan en su dictado el procedimiento establecido al

efecto. 3. Resolución No. DPP-1427-2022 evacuada por el Ministerio de Turismo en fecha 16 de noviembre de2022. Tal como se hace saber en el Acto DPP-1427-2022 expedido por el Ministerio de Turismo en fecha 29 de noviembre de 2022, en la revisión de documentos realizada por el Ministerio de Turismo, esta institución entendió como satisfecha la previsión legal del referido documento dada la presencia en el expediente de un supuesto certificado de no objeción emitido por el Ayuntamiento en fecha 23 de noviembre de 2021, sin percatarse que el documento había caducado en fecha 23 de mayo de2022, es decir, seis (6) meses antes del acto emitido por el Ministerio de Turismo. De igual forma, es preciso advertir que el Ministerio de Turismo debió de advertir, (i) que los inmuebles descritos en el Permiso Ambiental eran diferentes a los aprobados por el Ministerio de Turismo, lo cual crea una incongruencia manifiesta; (ii) que sobre la Parcela No. 06 guardaba aprobados dos (2) proyectos, no sólo uno, nos referimos a "Proyecto Hotel Playa Caracol" "Playa Hotel at Cap Cana"; y, (iii) que en su aprobación no contempló la existencia dela Parcela 37, la cual se hacía figurar en la aprobación dada por el Ministerio de Medio Ambiente. 4.-Resolución Núm. 328-2024 aprobada por el Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR) en fecha 11 de octubre de2024. El Consejo de Fomento Turístico expidió la Resolución No. 328-2024 aprobando la ejecución del "Proyecto Playa Caracol", entendiendo, (i) que el mismo iba a ser construido sobre los inmuebles bajo las designaciones catastrales nos. 66; 06; y, 24. La primera incongruencia que queda revelada es la concerniente a que el Permiso Ambiental expedido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales identificaba como parte del proyecto a unos inmuebles distintos a los aprobados para el mismo por el Consejo de Fomento Turístico, incongruencia que se constituye en una violación al artículo de la Ley 158-01, así como al artículo 17 del Decreto No. 372-14. De igual forma vale destacar que el artículo 17 del Decreto No. 372-14 le imponía la obligación a INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. de presentar copia de los Certificados de Títulos que la acreditaban como propietaria de

los inmuebles sobre los cuales se iba a levantar el proyecto, los cuales no sólo no tienen, sino que los que pudieren presentar, no están a nombre de la referida entidad, por ser fruto de las indelicadezas que están siendo perseguidas en el escenario penal y civil contra el señor [redacted]. Este documento al igual que los anteriores- le podemos aplicar el principio que dice "el vicio lo corrompe todo", como causa de nulidad. De igual manera, es preciso señalar que al tenor del artículo 14 de la Ley 107-13 el referido acto es nulo, (i) por un lado, dadas las contradicciones que presenta el mismo respecto al Permiso Ambiental; y, (ii) por otro lado, por la inexistencia del certificado de uso de suelo del Ayuntamiento, requisito de conformación de todos los expedientes previos; por ende, hacen al todo nulo…" (sic).

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

"A) En cuanto a la Certificación de Uso de Suelo del Proyecto Playa Caracol expedido por el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY. 43. La parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L. aduce que, la nulidad del Certificado de No Objeción al uso de suelo del Proyecto Playa Caracol expedido por el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SALVALEÓN DE HIGÜEY en fecha 20 de marzo de 2023. En virtud de las atribuciones de los Ayuntamientos. En fecha 10 de septiembre de 2021, la entidad INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S procedió a depositar ante la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Municipio de Higüey, una solicitud de no objeción de uso de suelo, en cuya solicitud pretendía obtener la no objeción a la construcción del "Proyecto Hotel Playa Caracol" sobre las Parcelas Nos. [redacted]06 y [redacted]37. Adjunto a la solicitud sólo se depositaron tres (3) documentos, dígase, (i) la memoria descriptiva; (ii) plano catastral; y, (iii) anteproyecto arquitectónico. De acuerdo a los requerimientos exigidos por las normas de

aplicación municipal, INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. estaba en la obligación de presentar un conjunto de documentos adicionales a los descriptivos y referenciales, nos referimos, (i) a la documentación que avalare la titularidad de los inmuebles sobre los cuales se tenía previsto levantar el proyecto (acto de venta, arrendamiento); y, (ii) pagar la suma de Veintinueve Millones Seiscientos Ochenta y Cinco Mil Trescientos Noventa y Cinco Pesos Dominicanos (RD$29,685,39.00) por concepto de uso de suelo; obligaciones que INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. entiende que no le eran aplicables por creer gozar de algún tipo de situación de exención de aplicación de normas jurídicas. Sin haber pagado los referidos arbitrios y sin presentar los documentos que avalaren la propiedad sobre los inmuebles; bajo la promesa de que la certificación de no objeción de uso de suelo sería utilizada única y exclusivamente para fines de presentación a unos inversores, en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el Director de Planteamiento Urbano del Ayuntamiento Municipio de Higüey procedió a emitir un SIMULADO certificado de no objeción al uso de suelo en la cual hacía saber, (1) que autorizaba a INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. a construir el "Proyecto Hotel Playa Caracol" en los inmuebles bajo las designaciones catastrales nos. [redacted]66; [redacted]06; y, [redacted]24; y, (ii) en el documento adjunto advertía que el referido certificado había sido emitido de manera simulada, afirmando, que el documento era para simple presentación a los potenciales inversionistas del proyecto. 44. La parte recurrida el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, aduce en referencia a la Certificación de No Objeción de Uso de Suelo de fecha 20 de marzo de 2023, que este documento fue emitido como parte del proceso de evaluación técnica y administrativa requerido para proyectos de esta naturaleza, cumpliendo con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y de ordenamiento territorial. La actuación del Ayuntamiento se realizó en el marco de los principios establecidos por el artículo 138 de la Constitución Dominicana, que exige que toda actuación administrativa se rija por criterios de legalidad, eficacia, objetividad, transparencia y sujeción plena

al ordenamiento jurídico. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la certificación de uso de suelo constituye un acto administrativo de mero trámite, es decir, no genera efectos jurídicos directos ni decisiones finales por sí misma, sino que forma parte del procedimiento previo a la emisión de actos administrativos definitivos, como lo sería, por ejemplo, la licencia de construcción expedida por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED). Así lo ha reconocido expresamente la jurisprudencia dominicana, incluyendo la Sentencia núm. 081-2013 del Tribunal Superior Administrativo, la cual establece que este tipo de certificaciones tienen una función instrumental y formal dentro del expediente administrativo, y no constituyen resoluciones impugnables de manera autónoma. Por tanto, la actuación del Ayuntamiento de Higüey no solo fue legal y dentro del marco de sus competencias, sino que se trata de un acto instrumental sin efectos decisorios directos, cuya validez no ha sido enervada por ninguna autoridad judicial."

45. La parte recurrida INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., aduce que en la especie STARLIFT LIMITED y [redacted] han fundamentado su recurso contencioso administrativo en varios motivos que denuncia la invalidez de la certificación de no objeción del AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SALVALEÓN DE HIGÜEY por supuestamente no haberse realizado unos pagos (sobre lo cual no existe prueba) y la pérdida del valor del proyecto CAP CANA a raíz del permiso ambiental cuestionado. Sin embargo, debe indicarse y, por supuesto, aclararse que esa línea argumental de los recurrentes no logra explicar, en modo alguno, la existencia de una contrariedad o desajuste entre el ordenamiento jurídico y contenido de los actos emitidos a favor de la recurrida por el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), el CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR) y el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SALVALEÓN DE HIGÜEY, de manera, pues, que no es posible colegir la existencia de un vico de nulidad capaz de justificar la aplicación del artículo 14 de la Ley núm. 107-13. (…) 48. En ese sentido, en fecha 20 de marzo de 2023, el AYUNTAMIENTO

MUNICIPAL DE HIGÜEY expidió la Certificación de no Objeción al uso de Suelo y Retiros de la cual se extrae que Certificado de No Objeción al Uso de Suelo y Retiros de Edificaciones. 20 de marzo de 2023. Cortésmente le informo que esta oficina municipal de planeamiento urbano, después de estudiar los planos y documentos anexos. No tiene Objeción al Uso de Suelo del proyecto. HOTEL PLAYA CARACOL. No tiene objeción que hacer del mismo: Nombre del Propietario: INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S. Dicho proyecto está [redacted]. USO APROBADO. HOTEL-Observaciones: Este proyecto será realizado en una porción de terreno de 106,573.11 m2. Para la realización de (716) habitaciones, con área de construcción aproximada de 91.155.63 m2 con 146 unidades de parqueo, ubicado en Cap Cana distrito turístico Verón Punta Cana. Provincia la Altagracia. Este documento certifica que: este ayuntamiento NO TIENE NINGUNA OBJECIÓN, para que la compañía. "INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S." Proceda al desarrollo del proyecto "HOTEL PLAYA CARACOL", con las especificaciones registradas en los documentos depositados y aprobados en este ayuntamiento, no antes de obtener la aprobación de las instituciones correspondientes. NOTA. Emitimos esta carta de No Objeción para que la compañía "INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S." proceda al desarrollo del Proyecto antes descrito. Indicando finalmente quo cualquier alteración o violación, tanto del USO DE SUELO, como los parámetros aquí aceptados, anularía la presente NO OBJECIÓN. 49. Asimismo, se recuerda que los actos emanados del AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY gozan de presunción de validez conforme al artículo 10 de la Ley Núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo. G. O. No. 10722 del 8 de agosto de 2013, pues lo mismos fueron emitidos en su facultad, atribuida el artículo 19 y 126 de la Ley Núm. 176-07 del Distrito

Nacional y los Municipios, en tanto son dictados por autoridad competente dentro de sus atribuciones municipales. La recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., no ha demostrado, ni aportado documento alguno, que acredite que la Certificación de No Objeción al Uso de Suelo, emitida el 20 de marzo de 2023, fuera expedida con carácter meramente simbólico o "simulado" para fines de presentación a inversionistas. Por el contrario, el propio certificado establece expresamente que la certificación se expide para que INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L. proceda al desarrollo del proyecto, destacando las designaciones catastrales y matrícula de los inmuebles involucrados. Debe subrayarse que esta certificación constituye un acto administrativo instrumental, cuyo propósito es servir como requisito previo para la tramitación de actos definitivos, como la licencia de construcción, y no genera efectos decisorios directos por sí misma. 50. En consecuencia, los argumentos de la recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., por ante esta sede jurisdiccional resultan sin pruebas que edifique sobre la realidad argüida. No se evidencia vicio alguno en la actuación del AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, ni en la titularidad de los inmuebles, ni en la Certificación de No Objeción a Uso de Suelo de fecha 20 de marzo de 2025, que pueda justificar la declaración de nulidad invocada. B) En cuanto a la nulidad del Permiso Ambiental núm. 4477-23 de fecha 10 de abril de 2023, emitido por MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA) 51. La parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., aduce que ha sido emitido el Permiso Ambiental Núm. 4477-23 expedido por el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, el cual, sin considerar la aprobación previa del Proyecto de "Playa Hotel Sotogrande at Cap Cana", ha autorizado a utilizar la totalidad de la Parcela No. [redacted]06 para la construcción del "Proyecto Hotel Playa Caracol", quedando lesionados así los derechos que tiene MINIARI, S.A.S., y, por ende, STARLIFT LIMITED, sobre el Proyecto "Playa Hotel Sotogrande at Cap Cana". Y nosotros nos preguntamos, si la totalidad de la Parcela No. [redacted]06 es autorizada por el Ministerio de Medio Ambiente para ser

parte del "Proyecto Hotel Playa Caracol", ¿Cómo es posible que no se contemplara que existía un permiso ambiental previo autorizando la construcción de un proyecto hotelero sobre 14,000 mts2 ubicados dentro de la misma Parcela?". 52. La parte recurrida, MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), argumenta que según la propia norma reglamentarias contenida en la Resolución No. 0053-2022, dictada a tal efecto por el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, el otorgamiento de la licencia o permiso ambiental no está condicionado al uso del suelo de la Administración local, por corresponder cuestiones ajenas a su competencia, como es, justamente, el caso de la autorización de la construcción de un proyecto de infraestructura, por lo que no puede entenderse que alguna situación con la certificación de no objeción del AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY (y esto no implica ninguna admisión) conlleva una nulidad en cascada del permiso ambiental No. 4477-23 y de los demás actos emitidos a favor de INVERSIONES BLUEWATER, S.A.S., como erróneamente alegan STARLIFT LIMITED y [redacted]. 53. Como ejercicio de la ponderación de las pruebas que reposan en el presente Recurso Contencioso Administrativo, así de la Licencia Ambiental Núm. 0336-17 de fecha 07 de diciembre de 2017, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales hace constar: Ø Que luego de haber revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), representada por el Grupo Cap Cana, S.A., beneficiaria de la Autorización Ambiental, representada por el Sr. [redacted], en lo adelante "EL PROMOTOR" del proyecto "Playa Hotel [redacted] Cap Cana", y considerando las recomendaciones hechas por el Comité Técnico de Evaluación, según consta en Acta No. 011-17 de fecha 10 de mayo del 2017, y el Comité de Validación, según consta en Acta No. 005-17 de fecha 10 de octubre del 2017, este Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorga la presente: Licencia Ambiental para la Construcción y Operación del proyecto Playa Hotel [redacted] Cap Cana". Ø Con las siguientes especificaciones: Ubicación: El proyecto se enmarca dentro del complejo turístico Cap Cana en la zona costera de la parcela No.

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

[redacted]06 del Distrito Catastral No. 11, paraje Juanillo, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, municipio Higüey, provincia La Altagracia. La extensión superficial a intervenir es de 14,000 m², y la creación del sistema de playa abarca una extensión de 452.97 metros lineales desarrollado en dos (2) etapa. Ø La presente Licencia Ambiental será válida por cinco (5) años siempre y cuando EL PROMOTOR cumpla cabalmente con las condiciones establecidas en la DISPOSICIÓN anexa, la cual forma parte integral de esta Licencia Ambiental, y es sustentada por las normas y reglamentos establecidos en la Ley 64-00. 54. Por igual, en la continuidad del ejercicio de ponderación y observación de las pruebas, se precisa el acto administrativo hoy impugnado el Permiso Ambiental núm. 4477-23 de fecha 11 de julio de 2023, emitido por el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), a favor de INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., parte recurrida, hace constar que: Ø El MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES hace constar, que luego de haber revisado la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), presentada por el beneficiario de la Autorización Ambiental la empresa Inversiones Bluewater, S.A.S., representada por el Sr. [redacted], en lo adelante "EL PROMOTOR" del proyecto "Hotel Playa Caracol", considerando las recomendaciones hechas por el Comité Técnico de Evaluación, según consta en Acta Núm. 03-2023 de fecha veinticinco (25) de enero del 2023, este Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorga el presente: Permiso Ambiental para la Construcción y Operación del Proyecto "Hotel Playa Caracol" Con las siguientes especificaciones: Ø Ubicación: Paraje Juanillo, sección Jina Jaragua, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia. El mismo será desarrollado dentro del complejo Turístico Cap Cana, el cual cuenta con Licencia Ambiental Núm. 0032-02-RENOVADA emitida en fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinte (2020), en los inmuebles identificados como designación catastral núms. [redacted]37 y [redacted]06, matrícula núms. [redacted] y [redacted], respectivamente. La extensión superficial del terreno es de 106,484.54 m². (…) 57. En ese sentido,

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

de conformidad con la Licencia Ambiental Núm. 0336-17, la extensión superficial autorizada para la construcción del proyecto fue de 14,000 m², mientras que la creación del sistema de playa abarcó 452.97 metros lineales, desarrollándose en dos (2) etapas, delimitadas dentro de la Parcela Núm. [redacted]06. La vigencia de la licencia concluyó en diciembre de 2022, sin que en el expediente conste evidencia de que se haya iniciado o completado un trámite de renovación posterior. Que, el acto administrativo hoy impugnado, consistente en el Permiso Ambiental Núm. 4477-23, emitido el 11 de julio de 2023 a favor de INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., corresponde a un acto distinto de naturaleza de permiso ambiental, el cual no implica la continuidad ni renovación de la Licencia Ambiental previamente otorgada a "Playa Hotel [redacted] Cap Cana". Dicho permiso, además, no autoriza la construcción sobre la totalidad de la Parcela [redacted]06, sino que establece que la extensión superficial del terreno a intervenir será de 106,484.54 m², incluyendo las parcelas identificadas con matrícula [redacted] y [redacted], dentro del marco del proyecto "Hotel Playa Caracol". 58. Considerando, que aunque la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., argumente primero en el tiempo en favor de MINIARI, S.A.S. por la Licencia Ambiental 0336-17 renovada de 2020, la misma no aportó pruebas en el expediente que acrediten la continuidad o la vigencia efectiva de dicha licencia al momento de la emisión del Permiso Ambiental Núm. 4477-23, siendo esta situación determinante para concluir que el acto administrativo impugnado, el Permiso Ambiental núm. 4477-23 de fecha 11 de julio de 2023 emitido por el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), no vulnera derechos adquiridos ni genera conflictos con la autorización previamente expedida. C) la Resolución Núm. DPP-1427-2022 de fecha 16 de noviembre de 2022 emitida por el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR). 59. La parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., aduce que tal como se hace saber en el Acto DPP-1427-2022 expedido por el Ministerio de Turismo en fecha 29 de noviembre de 2022, en la revisión de documentos realizada por el Ministerio de Turismo, esta institución entendió como

satisfecha la previsión legal del referido documento dada la presencia en el expediente de un supuesto certificado de no objeción emitido por el Ayuntamiento en fecha 23 de noviembre de 2021, sin percatarse que el documento había caducado en fecha veintitrés (23) de mayo del año dos mil veintidós (2022), es decir, seis (6) meses antes del acto emitido por el Ministerio de Turismo. También argumenta que dos (2) de los inmuebles referidos en la Permisología son objeto de Litis sobre Derechos Registrados por Transferencia por Simulación Fraudulenta. El Acto No. DPP-1427-2022 expedido por el Ministerio de Turismo en fecha 16 de noviembre de 2022 es aprobado la ejecución del mismo proyecto sobre tres (3) inmuebles que difieren a los descritos en el Permiso Ambiental, dígase, sobre las Parcelas 66; 06; y, 24. Previo a tomar conocimiento de la existencia de la permisología hoy impugnada, STARLIFT LIMITED incoó dos (2) demandas a los fines de revertir la situación creada tras la transferencia fraudulenta de las Parcelas Nos. 37 y 66, el primero señalado en el Permiso Ambiental; y, el segundo, en la aprobación emitida por el Ministerio de Turismo; por ello, es de su interés liberar a los referidos inmuebles de la permisología que siendo irregular- hoy los destina al desarrollo de un proyecto. 60. La parte recurrida AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, aduce que cualquier irregularidad alegada respecto a la adquisición de los terrenos objeto del proyecto, fue planteada por los recurrentes en una litis sobre derechos registrados que fue rechazada por incompetencia del tribunal apoderado en Higüey, mediante la Sentencia núm. 6, de fecha 14 de noviembre de 2024, ordenándose su remisión a otra jurisdicción y la cancelación de las anotaciones en el Registro de Títulos de Higüey. Este hecho demuestra que la alegada ilegalidad o nulidad sobre los terrenos no ha sido ni confirmada ni sustentada judicialmente. 61. Por igual, la parte recurrida INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., argumenta que ese supuesto plan para la adquisición fraudulento de los inmuebles en los cuales fue autorizado el proyecto turístico “Hotel Playa Caracol” y de la existencia de una litis sobre derechos registrados salga a

relucir en este recurso contencioso-administrativo, ya que este proceso ante el Tribunal Superior Administrativo, es el último invento de STARLIFT LIMITED y [redacted] tras no tener un resultado favorable en la jurisdicción inmobiliaria: Muestra inequívoca de esto lo constituyen las sentencias a las que nos hemos referido anteriormente. De manera, pues, que de entrada ese Tribunal Superior Administrativo debe desestimar todo lo relativo al supuesto plan de adquisición y la alegada litis de terrenos registrados, ya que su abordaje implicaría verificar cuestiones ajenas al derecho administrativo, propia de otra jurisdicción como la civil y la comercial, según lo decidido mediante sentencia por el Tribunal de Jurisdicción Original de la provincia La Altagracia. 62. Como resultado del análisis y ponderación de los argumentos promovidos por las partes, y de las pruebas que reposan en el presente Recurso Contencioso Administrativo, se verifica que el título de propiedad del inmueble [redacted]06, figura como titular del derecho de propiedad a la CORPORACION HOTELERA ORIENTAL, SA, sobre el inmueble identificado como [redacted]06, que tiene una superficie de 90,807,72 metros cuadrados, matrícula Núm. [redacted], [redacted], El derecho tiene su origen en refundición y subdivisión. Emitido por el Registro de Títulos de Higüey en fecha 11 de enero de 2011, conforme consta en la Matrícula Núm. [redacted]. 63. En ese orden, se constata que la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., en fecha 24 de julio de 2024, sometió instancias de litis sobre derechos registrados respecto de las parcelas núm. [redacted]66 y [redacted]37 ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia. Posteriormente, en fecha 14 de noviembre de 2024, la Primera Sala del referido Tribunal, mediante las sentencias núms. [redacted]4 y [redacted]6, declaró su incompetencia para conocer dichas acciones, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y en el artículo 3 de la Ley 834-1978. Tal circunstancia evidencia, para este Tribunal Superior Administrativo, que el recurrente ya acudió a la jurisdicción inmobiliaria como vía natural para ventilar sus alegatos relativos a la nulidad de los contratos de compraventa y

de los títulos de propiedad, obteniendo como resultado la declaración de incompetencia sin que se emitiera decisión sobre el fondo. En consecuencia, se advierte que el debate promovido por la parte recurrente ha sido planteado y agotado en la vía jurisdiccional correspondiente. (…) 66. En ese orden de ideas, conforme al artículo 10 de la Ley núm. 107-13, todo acto administrativo, goza de presunción de validez mientras su nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional competente. En consecuencia, mientras los títulos inmobiliarios [redacted]06, [redacted]66 y [redacted]37, mantengan su vigencia registral, la Administración Pública en el caso de la especie tanto el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR), el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA) y el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, pueden legítimamente apoyarse en ellos como base para la expedición de autorizaciones administrativas. No obstante, la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., no ha suministrado pruebas que desvirtúen los derechos registrados respecto de las parcelas núm. [redacted]06, [redacted]66 y [redacted]37. 67. Que la alegación de la parte recurrente sobre supuesta adquisición fraudulenta de los inmuebles y nulidad de los contratos de venta ha sido previamente desestimada por los tribunales competentes en materia civil y registral, los cuales declararon su incompetencia para conocer la litis sobre derechos registrados interpuesta por STARLIFT LIMITED, mediante Sentencias Núms. [redacted]4 y [redacted]6 de fecha 14 de noviembre de 2024, relativas a las parcelas [redacted]37 y [redacted]66. En ese sentido, admitir la tesis de la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., en el sentido de que la supuesta adquisición fraudulenta de los terrenos arrastra la nulidad de todos los actos administrativos posteriores, implicaría desconocer la presunción de validez registral de los títulos emitidos por el Estado, y sustituir las funciones de la jurisdicción inmobiliaria, lo cual excede las competencias de este Tribunal Superior Administrativo. Por lo tanto, estas alegaciones carecen de efecto vinculante en el presente proceso contencioso administrativo. 68. La parte

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., aduce que tal como se hace saber en el Resolución DPP-1427-2022 expedido por el Ministerio de Turismo en fecha 29 de noviembre de 2022, en la revisión de documentos realizada por el Ministerio de Turismo, esta institución entendió como satisfecha la previsión legal del referido documento dada la presencia en el expediente de un supuesto certificado de no objeción emitido por el Ayuntamiento en fecha 23 de noviembre de 2021, sin percatarse que el documento había caducado en fecha veintitrés (23) de mayo del año dos mil veintidós (2022), es decir, seis (6) meses antes del acto emitido por el Ministerio de Turismo. 69. La parte recurrida MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), argumenta que la certificación de No Objeción de Uso de Suelo y la Resolución, en cuestión, expedidas por el Ministerio de Turismo y el Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), respectivamente, se encuentran sustentadas en una serie de permisologías emitidas por instituciones públicas facultadas para expedir actos administrativos que dan lugar a la aprobación y clasificación provisional de proyectos turísticos de esta naturaleza y, sin poder dejar de mencionar que estamos frente a un acto caduco que debido al paso del tiempo ha perdido su validez. 70. Como resultado de la ponderación y observación de las pruebas la Resolución DPP-1427-2022 de fecha 29 de noviembre de 2022, establece que: Luego de un cordial saludo, le informamos que en fecha 02 de junio del 2022 y completado el 14 de septiembre del 2022, este Ministerio de Turismo recibió por parte de la Lic. [redacted], cédula n.º [redacted], el expediente registrado bajo el número 4208/2022-0283, correspondiente a la solicitud de "No Objeción de Uso de Suelo", junto a los planos y documentos del proyecto denominado "Hotel Playa Caracol", a construirse en unos terrenos localizados en una [redacted], con localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 562863.65 m E, 2042270.31 m N, zona 19Q. Al respecto de

esta solicitud debemos comunicarle que, después de estudiar la propuesta y documentos sometidos, entre los que se encuentran la carta de aprobación del Consejo de Dirección, Planificación & Desarrollo de Cap Cana, de fecha 11 de noviembre del 2021, No Objeción del Ayuntamiento Municipio Higüey, de fecha 23 de noviembre del 2021, nuestra Dirección de Planificación y Proyectos, le concede la "No Objeción al Uso de Suelo" al proyecto "Hotel Playa Caracol", por lo que, consideramos que pueden ustedes estudiar el mismo, previa aprobación de los demás organismos oficiales que correspondan. 71. Por igual, en continuidad con la ponderación de las pruebas que reposan en el expediente el Certificado de No Objeción al Uso de Suelo y Retiros de Edificaciones. No Objeción Condicionada Exp. HVPC. 480-21 de fecha 23 de noviembre de 2021, establece que: Esta No Objeción tiene vigencia hasta el día 23 de mayo de 2022, la misma no exonera el pago de los arbitrios correspondientes a tasación CDQ. 480-21. 72. De la revisión del expediente administrativo se verifica que el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), en su Resolución núm. DPP-1427-2022, no solo tomó en cuenta el Certificado de No Objeción al Uso de Suelo expedido por el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY en noviembre de 2021, sino también un conjunto de documentos complementarios, dentro de los que se destacan: la carta de aprobación del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo de Cap Cana de fecha 11 de noviembre de 2021, los planos técnicos del proyecto, así como otros soportes depositados en junio y septiembre de 2022, como refiere la misma que el expediente fue completado para dicha fecha. 73. Por otra parte, la Certificación de No Objeción de 2021, aun cuando contenía una cláusula de vigencia hasta mayo de 2022, tenía carácter meramente instrumental y formal, no decisorio en sí mismo, sirviendo únicamente de soporte técnico para la continuidad del procedimiento administrativo, el cual estaba sujeto a la obtención de las demás autorizaciones sectoriales correspondientes, esto en razón de que el propio desarrollo del procedimiento administrativo evidencia que, con posterioridad al certificado emitido en noviembre de 2021, el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY expidió nuevas certificaciones

de no objeción al uso de suelo, en fechas 15 de julio de 2022 y 20 de marzo de 2023, ambas con plena validez formal y sujetas a los requisitos sectoriales correspondientes. 74. Esta Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo, es del entendido de que el hecho de que el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), haya valorado la existencia de dicha certificación dentro del expediente no implica por sí mismo la configuración de un vicio de nulidad total en la Resolución impugnada, puesto que la decisión por parte del ministerio encuentra sustento en un cúmulo de elementos técnicos y administrativos, y no exclusivamente en el referido certificado. En consecuencia, la alegación de la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., sobre la caducidad del Certificado de No Objeción al Uso de Suelo carece de sustento suficiente para enervar la validez de la Resolución núm. DPP-1427-2022, toda vez que no se ha demostrado la existencia de una contradicción sustancial del contenido de dicho acto administrativo. D) En cuanto a la nulidad de la Resolución 328-2024 evacuada en fecha 11 de octubre de 2024 por el CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR) 75. La parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., aduce que la Resolución 328-2024 de fecha 11 de octubre de 2024, emitida por CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR), debe de ser declara su nulidad porque los demás actos que le anteceden son nulos. 76. Respecto a la alegación de la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., sobre la supuesta nulidad de la Resolución Núm. 328-2024 de fecha 11 de octubre de 2024 emitida por el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), por entender que se vulneran derechos adquiridos relacionados con el proyecto "Playa Hotel [redacted] Cap Cana", este Tribunal Superior Administrativo ha examinado detenidamente los argumentos promovidos y las pruebas que obran en el expediente. Que, en primer término, se constata que el título de propiedad del inmueble identificado como Parcela Núm. [redacted]06 fue declarado a favor de CORPORACIÓN HOTELERA ORIENTAL, S.A., mediante la Matrícula Núm. [redacted], emitida por el Registro de Títulos de Higüey en fecha 11 de enero de 2011, con base en refundición y subdivisión, lo cual constituye evidencia

registral de carácter público y presume la legitimidad de los derechos del titular conforme a la Ley. 77. En ese orden de ideas, y de conformidad al Capítulo IV de la Ley núm. 64-00, relativo a la Evaluación Ambiental, el Permiso Ambiental constituye un instrumento administrativo autónomo dentro del proceso de control ambiental, distinto de la Licencia Ambiental, cuyo objeto es certificar la viabilidad ambiental de un proyecto dentro del cumplimiento de medidas y condiciones específicas. En consecuencia, la emisión del Permiso Ambiental Núm. 4477-23 a favor de INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., no afecta la validez ni los efectos de actos administrativos anteriores, siempre que se cumplan las disposiciones legales vigentes y las medidas de mitigación establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) correspondiente. De conformidad con los documentos obrantes en el expediente, la evaluación del Permiso Ambiental Núm. 4477-23 se realizó considerando la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) presentada por INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., así como las recomendaciones del Comité Técnico de Evaluación, según consta en el Acta Núm. 03-2023 de fecha 25 de enero de 2023, por lo que el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), cumplió con las designaciones atribuidas a sus funciones, garantizando el cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia y coordinación interinstitucional. (…) 79. En cuanto a los riesgos medio ambientales promovidos por la parte recurrente STARLIFT LIMITED, S.R.L., sobre la emisión del Permiso Ambiental Núm. 4477-23 de fecha 11 de julio de 2023, a favor de INVERSIONES BLUEWATER, S.R.L., ha producido supuestos impactos negativos sobre el medio ambiente; sin embargo, del examen detallado del expediente se evidencia que no ha aportado estudios, informes técnicos, peritajes, ningún otra herramienta probatoria que permita acreditar de manera objetiva la existencia de dichos impactos ambientales, solo aporta sus argumentos. En consecuencia, este Tribunal carece de elementos suficientes para evaluar, medir o constatar el efecto real del proyecto sobre el medio ambiente, resultando imposible, bajo los principios de legalidad y

valoración de la prueba, determinar la existencia de un daño ambiental que justifique la nulidad o la suspensión del acto administrativo impugnado. 80. En tal sentido, este Colegiado, al examinar el actuar de la administración, en cuanto el Certificado de No Objeción al uso de suelo del Proyecto Playa Caracol expedido por el AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE HIGÜEY, en fecha 20 de marzo de 2023, al Permiso Ambiental núm. 4477-23 de fecha 10 de abril de 2023, emitido por MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MIMARENA), la Resolución Núm. DPP-1427-2022 de fecha 16 de noviembre de 2022 emitida por el MINISTERIO DE TURISMO (MITUR), y la Resolución núm. 328-2024 evacuada por el CONSEJO DE FOMENTO TURÍSTICO (CONFOTUR), en fecha 11 de octubre de 2024, entiende que realizaron una correcta aplicación e interpretación de las disposiciones constitucionales y legales que correspondientes a los hechos y los elementos aportados al presente Recurso Contencioso Administrativo, como queda evidenciado en el cuerpo de la presente sentencia, por lo que, rechaza el presente Recurso Contencioso Administrativo depositado por la parte recurrente, STARLIFT LIMITED, S.R.L. en fecha 01 de noviembre de 2024, tal y como se establece en la parte dispositiva." (sic)

49. Cabe destacar que *como eje esencial de legitimación del fallo adoptado por un tribunal la fundamentación consiste en la argumentación por medio de la cual los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión*[3]. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y de la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 69 de la Constitución dominicana.

[3] SCJ, Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012. B. J. 1228.

50. Al efecto, procede señalar que, esta Tercera Sala, en materia contencioso administrativa, al igual que la *Corte de Casación francesa*[4] y el *Consejo de Estado francés*[5], ejerce un control estricto sobre la motivación de las decisiones que le son sometidas al análisis casacional, de manera que controla la existencia de la motivación y el contenido de las premisas fácticas y jurídicas que contenga; observando que todos los medios, formalmente propuestos por las partes, ante la jurisdicción contencioso administrativa, sean debidamente respondidos de manera adecuada y en consonancia con el ordenamiento jurídico vigente.

51. En tal sentido, el Estado de derecho, coloca dos obligaciones a cargo de los jueces de la jurisdicción del mérito: la primera, *consiste en la obligación que tiene el juez que examina el fondo de pronunciarse sobre todas las conclusiones y los motivos que se aleguen, salvo los motivos inoperantes*[6]; y la segunda está relacionada con la calidad de la motivación, es decir que *debe ser suficiente para justificar la parte dispositiva de la decisión y para permitir a la corte de casación ejercer el control de legalidad que le compete*[7]; resaltándose que el control de la legalidad interna de la decisión impugnada es más complejo, ya que la corte de casación, a la vez que está obligada a vigilar que el juez que examinó el

[4] 22 de dic. de 1922, S. 1924.I.235.
[5] CE 23 de nov. de 1979, Landsmann, Rec. 430.
[6] E Secc. 25 de marzo de 1960, Boileau, Rec. 234; AJ 1960. I.95, cr. Combarnous y Galabert; GACA, n.º 48.
[7] Ibid.

fondo ha respetado la norma de derecho, debe evitar convertirse en una tercera instancia en razón de que *no actúa como juez del litigio, sino como juez de la sentencia que ha resuelto el litigio*.

52. De igual modo, toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva con respeto al debido proceso, conformado por las garantías mínimas previstas en el artículo 69 de la Constitución vigente, como es el derecho a ser oído en un plazo razonable por una jurisdicción competente, como expresa su artículo 69.2, o, el derecho a un juicio público, oral y contradictorio en plena igualdad y con respeto del derecho de defensa previsto en el artículo 69.4 de nuestra Carta Magna; que el debido proceso consiste en el derecho de toda persona 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 juicio.

53. Se entiende que hay violación a la tutela judicial efectiva cuando no son respondidos ni tomados en cuenta todos los medios y pruebas materiales que las partes proponen como defensa en apoyo a sus pretensiones, lo que puede a su vez constituir omisión de estatuir como se ha planteado en la especie.

54. Esta Tercera Sala ha establecido de manera constante el criterio que la omisión de estatuir *se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los planteamientos de las partes*[8].

55. En ese tenor, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el punto de debate de las partes envueltas en litis consistía en determinar si procedía declarar la nulidad o suspensión de: a) el Certificado de No Objeción al uso de suelo del Proyecto Playa Caracol expedido por el Ayuntamiento Municipal de Higüey, b) del Permiso Ambiental núm. 4477-23 de fecha 10 de abril de 2023 emitido por Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena), c) la Resolución Núm. DPP-1427-2022 de fecha 16 de noviembre de 2022 emitida por el Ministerio de Turismo (Mitur) en fecha 20 de marzo de 2023, y d) la Resolución núm. 328-2024 evacuada por el Consejo de Fomento Turístico (Confotur) en fecha 11 de octubre de 2024, conforme a los principios de legalidad, transparencia y valoración de la prueba en el proceso contencioso administrativo.

56. Como fundamento de sus pretensiones, la parte recurrente impugnó irregularidades cometidas por la administración, a través de distintas instituciones, durante el procedimiento de emisión de las autorizaciones y permisología medio ambiental en discusión, a saber: a) Que el Ayuntamiento

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 13, 5 de febrero 2014, BJ. 1239; Salas Reunidas, sent. núm. 9, 16 de octubre 2013, BJ. 1235; Tercera Sala, sent. núm. 32, 21 de diciembre 2016, BJ. 1273.

Expediente núm.: 2[redacted]
Solicitud núm.: 2025-R01078591
Recurrente: Starlift Limited
Recurrido: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena) y compartes
Materia: Contencioso administrativo
Decisión: Casa

Municipal de Salvaleón de Higüey expidió certificado de no objeción al uso de suelo sin que se haya producido el pago obligatorio de impuestos, b) el certificado de registro de impacto mínimo emitido por el Ministerio de Medio Ambiente fue expedido en incumplimiento de la densidad habitacional, c) la emisión de la permisología a favor de Inversiones Bluewater creó una contingencia medioambiental que pone en peligro las inversiones de Miniari SAS. y Cap Cana, d) que no existen estudios medio ambientales que avalen la sustentabilidad del proyecto y, por último, e) que dichos permisos implican el levantamiento de dos proyectos hoteleros sobre una misma parcela (Playa Hotel [redacted] at Cap Cana y Proyecto Hotel Playa Caracol).

57. Apoderados del recurso contencioso administrativo señalado, los jueces del fondo procedieron a verificar si las autorizaciones y permisos medio ambientales otorgados por la administración, a través de distintas instituciones, a la parte correcurrida Inversiones Bluewater, SRL., se realizaron conforme a los principios de legalidad, transparencia y valoración de la prueba. En tal sentido, los jueces del fondo estimaron que no procedían las pretensiones de la parte recurrente, basando su decisión en que la parte recurrente no presentó pruebas suficientes en respaldo de sus argumentos y, en consecuencia, en la emisión de los actos impugnados se realizó una correcta aplicación e interpretación de las disposiciones constitucionales y

legales correspondientes a los hechos y los elementos aportados al recurso contencioso administrativo.

58. En la especie, esta Tercera Sala ha podido constatar que en el presente caso el punto litigioso a determinar constituía no solo en verificar si el procedimiento de emisión de las autorizaciones y permisos medio ambientales otorgados por la administración se realizaron conforme a los principios de legalidad, transparencia y valoración de la prueba, sino que, en adición, debieron los jueces evaluar en su extensión las anomalías que le fueron planteadas relativas a la inexistencia de estudios medio ambientales que avalen la sustentabilidad del proyecto, así como también el alegato referente a la aprobación de construcción de dos proyectos hoteleros sobre una misma parcela; ejercicio motivacional que no se observa en la sentencia impugnada.

59. Que ha sido un criterio constante de esta Corte de Casación que los jueces están en el deber de responder a todas las conclusiones explícitas y formales de las partes sea para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, suficientes y coherentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales, o alternativas; por tanto, es un principio indiscutible que ninguna jurisdicción puede omitir estatuir con relación a las conclusiones que le fueren formuladas, ya que estaría configurándose el vicio de omisión de estatuir, por el hecho de que al momento de emitir la sentencia impugnada el

tribunal *a quo* no ponderó con razones válidas, suficientes y justificadas sobre un pedimento formal de la parte recurrente, por lo que la sentencia debe ser casada por la inobservancia de reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, por tanto, el medio de casación que se examina debe ser acogido y casada la sentencia.

60. Dada la naturaleza de la decisión asumida por esta Tercera Sala no procede ponderar los demás argumentos planteados por la parte recurrente, en vista de que el Tribunal Superior Administrativo procederá a conocer nuevamente, por un asunto de naturaleza lógica, todos los aspectos presentados.

61. De conformidad con lo previsto en el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción.

62. **Sobre la solicitud de fallo directo**. La parte recurrente solicitó en su memorial de casación que en virtud del artículo 38 de la Ley núm. 2-23, esta Tercera Sala dicte directamente la sentencia del presente caso y, en consecuencia, reemplace los fundamentos jurídicos erróneos que han sido denunciados.

63. El artículo 38 de la Ley núm. 2-23 expone *Si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.*

64. La lectura íntegra de dicho texto legal da cuenta de que la decisión de dictar una sentencia de fondo directa es una facultad conferida a esta alta corte, de la cual hará uso cuando estime de buena administración de justicia, asumiendo no solo el papel de controlar la legalidad, sino también es un órgano de vigilancia del fondo de la contestación. No obstante, esta Tercera Sala estima que no procede dictar el solicitado fallo directo, sino que atendiendo al artículo 36 párrafo V de la Ley núm. 2-23, enviaremos el asunto casado a otra de las salas de la misma jurisdicción.

65. En virtud del principio de libre acceso a la justicia previsto en el artículo 69.1 de la Constitución, en las materias contencioso administrativo 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, la doctrina

jurisprudencial observada y sobre la base 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-00542 de fecha 26 de agosto de 2025 dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto a la Segunda Sala del Tribunal Superior Administrativo.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, [redacted] y Rafael Vásquez Goico.

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