



ACTA NUMERO QUINCE (15)

En la Ciudad de ROATAN, Departamento de Islas de la Bahía, reunidos en la sala de Conferencias del Palacio Municipal, para celebrar previa convocatoria a sesión **ORDINARIA**, de la Honorable Corporación Municipal de Roatán, a las dos de la tarde con cuarenta y cinco minutos (**2:45 p.m.**) el día jueves (**20**) de julio del año dos mil veintitres (2023) contando con la presencia de los Honorables: Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, La Vicealcalde Municipal **TRUDY BRUNETH HILTON HILTON** y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**.- Comisionado Municipal de Transparencia, Jhon Wattler, Comisión ciudadana de transparencia Rosendo Rosales, prensa y protocolo, Lic. Exenia Mann La Secretaria Municipal, abogada **MYRIL YANNELL BROOKS**, quien da fe de la siguiente agenda.-1) Verificación del Quorum.- 2) Oración.- 3) Apertura de Sesión.- 4) Informe de Tesorería .- 5) Informe de Auditoria.- 6) Convenio con SERNA.-7) Convenio de la Guardería en Sandy Bay.- 8) Ordenanzas Municipal 02-2023.-9) Expedientes no procedentes.- 10) Expedientes de Dominio Pleno, procedenes.-11) Cierre de Sesión.-

PUNTO NUMERO UNO (1) VERIFICACION DEL QUORUM: Toma el uso de la palabra, La Secretaria Municipal, Abogada Myril Yannell Brooks, quien manifiesta: si hay quórum para celebrar la sesión. **PUNTO NUMERO DOS (2) ORACION:** La cual es dirigida por el regidor: Jimmy Connor. **-PUNTO NUMERO TRES (3) APERTURA DE LA SESION:** Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: se da apertura a la sesión número quince del año 2023.- **PUNTO NUMERO CUATRO (4) INFORME DE TESORERIA:** Se presenta el informe de los ingresos y egresos correspondiente al mes de junio del año 2023, presentado por el departamento de tesorería municipal, mismo que se encuentra adjunto a los anexos del acta.-Toma la palabra la secretaria Municipal, quien manifiesta: pueden proceder a votar en aprobar de recibido el informe emitido por el departamento de tesorería Municipal.- El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**.-**PUNTO NUMERO CINCO (5) INFORME DE AUDITORIA:** Se presenta el informe de auditoría correspondiente al mes de mayo y junio el año 2023, mismo que se adjunta a los anexos de esta acta, y se procede a darle lectura integra a dicho informe por el Auditor Municipal, Lic. Gabriel García.-Toma la palabra la secretaria Municipal, quien manifiesta: pueden proceder aprobar el informe emitido por el departamento de secretaria. El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**.-**PUNTO NUMERO SEIS (6) CONVENIO CON SERNA:** La Secretaria de Estado en los despachos de recursos naturales y ambiente (SERNA) y la Municipalidad de Roatán, Islas de la Bahía. Han convenido celebrar **CONVENIO DE COOPERACION**, el cual regirá por los considerandos y clausulas descritos en el mimo. Toma la palabra la jefa del departamento Ambiental, quien manifiesta: Este convenio es un convenio entre la secretaria de recursos naturales y ambiente y la municipalidad de Roatán, para los proyectos municipales, en vista que nosotros no pagamos un fondo de garantía bancaria para los proyectos que requieren una licencia ambiental, y quieren ser ejecutados

por la alcaldía, y donde también dice que nosotros como alcaldía nos comprometemos a dar cumplimiento a las medidas de control ambiental. Por lo tanto, se procede a darle lectura íntegra a dicho convenio y se adjunta a los anexos del acta.- Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: si tienen alguna consulta está el tiempo para que la puedan hacer. Toma la palabra el Regidor David Brice, quien manifiesta: en la cláusula cuatro, donde dice: El punto de acta donde la corporación autoriza al Alcalde la firma del presente contrato y aprueban el monto.- la numero dos dice: Que la muni se hará responsable para solicitar a la Secretaria de Gobernación de Estado y Justicia el valor de económico establecido en el certificado de garantía: ¿arriba vamos aprobar el monto y abajo vamos a solicitarlo? ¿Cómo vamos aprobarlo?.-Toma la palabra la jefa del departamento de Ambiente, quien manifiesta: Nosotros aprobamos el monto de acuerdo al orden que está en el licenciamiento ambiental, que es la garantía de cada uno de los proyectos, ese monto se lleva a Gobernación para tener ese dinero como guardadito para que se ejecute en caso de que SERNA encuentre algún incumplimiento: El monto es de un millón quinientos mil lempiras (L. 1,500,000.00) el fondo de garantía que está presente es de un millón trescientos mil y lo dejamos en L. 1,500,000.00 porque el convenio dura un año, y si en ese año se necesita presentar un proyecto más, puede cubrirlo ese convenio con ese fondo de garantía, y primero la corporación tiene que formalizarlo para poder presentarlo a Gobernación y después este convenio se va directamente a SERNA para firma del Ministro con la firma ya del Alcalde. Toma la palabra el regidor David Brice, quien manifiesta: ¿Alcalde hay algún proyecto en específico que va cubrir este licenciamiento? Toma la palabra el Alcalde Municipal, quien manifiesta: Cualquier proyecto que requiera una licencia ambiental, en proyectos grandes como la carretera, el relleno sanitario se está trabajando con una licencia aparte, que es de servicios Ambientales Atlántida. Toma la palabra el regidor Meliton Juárez, quien manifiesta: una observación y es que yo a esa carretera le siento bastante rebote, y queremos saber si se está haciendo inspecciones permanentes sobre el desempeño y desarrollo de la obra misma. - Toma la palabra el Alcalde Municipal, quien manifiesta: nosotros por la inconformidad de ese concreto el primer kilómetro y medio, se cambió y ahora se está utilizando encofrado metálico tuvimos que amenazar en que se les quitaría el contrato, y pudieran resolver. Pero ya todo lo que están haciendo desde Laso Rock para abajo en la parte sur de la calle el acabado no se siente ese golpe. Incluso hay una parte que estamos viendo si ellos lo levantan y lo vuelven a poner a costa de ellos porque no estamos satisfechos con el trabajo, pero si estamos pendiente de eso. Toma la palabra el regidor David Brice, quien manifiesta: yo creo, que de repente hay algún proyecto que tengamos ahorita en ejecución donde nosotros habíamos incumplido y SERNA intervino para que nosotros cumplamos. Manifiesta el Alcalde: por lo momentos no, lo que pasa que nosotros no podemos ser juez y parte en un licenciamiento de nuestros propios proyectos. SERNA depende de UMA para estar seguros que cumplimos, y es una formalidad que tenemos que contar con una licencia de parte de ese ente, estos son proyectos únicos y no hay ningún atraso; no hay que esperar nada solo tenemos que notificar y depende de UMA para que lleve el control y se cumplan todas las medidas de mitigación. Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: pueden proceder aprobar, autorizar al Alcalde firmar el convenio entre: La Secretaria de Estado en los despachos de recursos naturales y ambiente (SERNA) y la Municipalidad de Roatán, Islas de la Bahía, aprobar el monto a garantizar para el cumplimiento de las medidas de mitigación ambiental: aprobar el Certificado de garantía a favor de SERNA.-El cual fue aprobado por Alcalde Municipal RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON, y los Regidores NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREIL Y ROSALES CRUZ. **PUNTO NUMERO SIETE (7) CONVENIO DE LA GUARDERIA EN SANDY BAY:** Se da el uso de la palabra al asesor legal, quien manifiesta: junto al departamento legal, y junto con la señora Vice alcaldesa; sostuvimos reuniones para la elaboración de un convenio que fue solicitado; y establecer un consenso en las cláusulas para ver hasta donde es posible la aprobación del mismo y después de varias reuniones, que tuvimos con los apoderados legales de la Asociación Island friends Roatán, para el apoyo logístico de la Guardería "Sandy Bay Day Care & Learning center By Allred" hemos llegado a un acuerdo y obviamente esto no adquiere

un compromiso económico en cuanto al pasivo laboral ya que todos los empleados que se contraten van hacer directamente contratados por la asociación, la alcaldía así como lo dice en convenio no tiene compromiso económico con las personas que allí laboren. Eso tratamos de evitarlo por posibles demandas posteriores, el convenio en sí pide el apoyo logístico para la guardería de Sandy Bay. Por lo tanto se le da lectura íntegra y consta en los anexos de esta acta.- Toma la palabra el Regidor Jimmy Connor, quien manifiesta: ¿ya que la fundación va manejar la guardería, las familias van a tener que pagar algo? Toma la palabra la Vice Alcaldesa, quien manifiesta: las familias van a tener que pagar ya que esos fondos van ayudar a los niños porque no es guardería o niñera, es un centro de cuidado infantil, donde los niños van estar aprendiendo, todos los gastos de operación corren por la alcaldía, excepto las planillas, entonces para la planilla, la ONG y mi persona estarán gestionando los fondos de los cuales ya se tienen identificados \$.30,000.00 y lo que aporten las familias van a cubrir también ese gasto. Estamos planeando cada 10 a 15 niños una maestra y por los momentos tenemos unos 30 niños, pero también el espacio va estar habilitado para tutoría y capacitaciones. Toma la palabra el Regidor Jimmy Connor, quien manifiesta: ¿y las otras guarderías que tiene la municipalidad? Toma la palabra la Regidora Raquel Ramos, quien manifiesta y la guardería de los Fuertes tienen algún plan a futuro, porque hace mucho tiempo estamos trabajando en el muro y hace poco se terminó, pero todavía está en proceso los juegos infantiles están desestimados y estamos tratando de recuperar algunas piezas, ¿hay algún plan allí para poner en función la de los fuertes?.- Toma la palabra la Vice Alcaldesa, quien manifiesta: por lo momentos no, lo que logramos y en realidad fue la fundadora de esta ONG la que se enamoró del espacio de Sandy Bay y a compromiso de ella de querer ayudar ella se comprometió con eso. Por eso el convenio esta hasta el final de este año, y es como tipo pilotaje para ver cómo va este casamiento entre la alcaldía y esa ONG, quizá ellos se apuntan para ayudarnos con la de los Fuertes que es la única que tenemos porque la de Frech Harbour va para educación, y se está agilizando esta porque estas personas se están comprometiendo ayudarnos y el personal es un gasto que no tenemos encima. Toma la palabra la Regidora Raquel Ramos, quien manifiesta: como comunidad tenemos conocimiento que es un proyecto de la corporación pasada y se ha tratado de dar seguimiento, pero ahorita está estancado y ya que esta el espacio allí queríamos empaparnos ya que el espacio está haciendo nada y como comunidad seguimos lineamientos de la municipalidad. Toma la palabra el Alcalde municipal, quien manifiesta: ¿ustedes no hacían uso de eso antes? Toma la palabra la Regidora Raquel Ramos, quien manifiesta: Estábamos haciendo tutorías. Toma la palabra el Alcalde Municipal, quien manifiesta: Yo recuerdo que había actividades allí, ante que se cayera el muro, el muro fue mal construido, se cayó y se reconstruyó. Toma la palabra la Vice alcaldesa, quien manifiesta: La luz y el agua la paga el patronato. Toma la palabra el Alcalde Municipal, quien manifiesta: Regidora Raquel, forme un grupo para ver como pueden manejar lo de la guardería de los fuertes porque este tipo de cosas es mejor que la comunidad lo maneje, porque si queda en manos de la alcaldía va pasar lo mismo que acabó de pasar y si lo maneja la comunidad hay alguien encima de eso todos los días. Toma la palabra el Regidor Dave Brice, quien manifiesta: ¿esto es una guardería o es un centro de aprendizaje? Toma la palabra la Vice Alcaldesa, quien manifiesta: la verdad que el termino guardería ya no se está utilizando, lo que se esta utilizando es centro de cuidado infantil, o centro de cuidado de adolescente o anciano. El concepto de guardería no se usa porque los niños no se guardan pero la idea es que lo niños puedan estar allí mientras los padres trabajan durante el día, se les está dando educación, incluso queremos trabajar con clínica Esperanza, para también poderles llevar un proceso de alimentación y salud, pero también hay espacio para poder hacer talleres o tutorías para los niños que no están en edad de un centro de cuidado infantil, tenemos también la biblioteca móvil que no sé si se va mantener o se va quitar, pero se puede utilizar mientras ese allí, el Alcalde había dicho en su momento que se podía una pizarra inteligente de Azteca. Toma la palabra el Regidor Davy Brice, quien manifiesta: entonces no es guardería sino cuidado infantil. Lo otro Vice alcaldesa, ¿esto es gratis o no es gratis?.- Toma la palabra la Vice alcaldesa, quien manifiesta: a los padres se les va pedir una colaboración económica mensual.- Toma la palabra el regidor Davy Brice, quien manifiesta: eso es lo que pregunto porque queremos ser claros en el convenio, porque el convenio estipula que la muni tiene como cuatro obligaciones, y esas obligaciones vienen meramente en los pagos de los servicios públicos, y quiero hacer énfasis en que el cuidado infantil es para uso público, es el espíritu del convenio porque la municipalidad es una

institución pública, es una institución sin fines de lucro entonces los servicios deben de ser públicos igual, para que no haya ningún problema de legalidad, entonces en el convenio manifiesta que es gratuito, manifiesta que la Municipalidad va pagar los servicios de energía, de mantenimiento, todo esto es equipo de gobierno. Entonces al fin y al cabo el impacto debe ser un impacto claramente público entonces si a los padres se les va pedir que paguen diciéndoles que tiene que ser voluntario eso debe de estar claro de que forma, si ellos van entrar como donantes porque la asociación dice que va solicitar donaciones y no sé qué más, entonces va ser controversial si aprobamos un convenio que dice que va ser gratuito y al final se le cobra algo a la persona, aunque lo llamemos voluntario pero tiene que pagarlo. Y la pregunta que yo hago con respecto a lo mismo es; aquellos que no pueden pagar ¿es gratuito?, ¿hay una condición para los que no puede? Porque un ejemplo ¿cuánto es lo que van a pagar o van a dar de voluntario? Toma la palabra la Vice alcaldesa, quien manifiesta: algo como L.1,500.00.- Toma la palabra el Regidor Davy Brice, quien manifiesta: yo le aseguré que los que van a llegar allí son los que no pueden pagar una niñera; los que quieren aprender, los que quieren mandar sus niños a aprender porque de repente van a tener maestros de calidad, como tutoría, en caso de niños que necesiten ayuda. Pero hay de aquellos que van a salir de la colonia y no puede pagar los L.1,500.00, ¿Cómo se va tratar eso? si nosotros aprobamos como Corporación pagar todos los gastos y el convenio dice gratuito. ¿Qué explicación tenemos allí? Toma la palabra la Vice alcaldesa, quien manifiesta: El convenio se esta haciendo con una ONG, que ya está trabajando con la guardería que esta en Plaza Mar, llevan años en función con ese mismo sistema. Los contribuyentes de ese espacio son padres que trabajan, incluso se les pide una constancia de cuanto generan al mes, porque no queremos que lleguen jóvenes que solo necesitan que les cuiden el hijo mientras ellos andan en la calle, desde el momento que usted esta trabajando y no puede pagar, que le cuesta una niñera decente por lo menos salario mínimo, ahora si usted me dice que esta ganando el salario mínimo y no puede dar un aporte, es difícil de creer. Si usted necesita un servicio de 8 horas mientras usted trabaja, allí es donde entra la contribución de los L.1,500.00 pero si solo es una tutoría de un par de horas eso no se le cobra, en el caso de que la familia si, no puede, es allí donde entra este convenio que la asociación esta gestionando fondos, que de por sí ya hay fondos de adelantado para lo mismo, porque sabemos que mas de alguno no va poder y trataremos de apoyar a esa familia siempre y cuando se justifiquen, no puede ser completamente gratis porque todo mundo va ir allí a dejar su niño y los gastos van aumentar.- Toma la palabra la Regidora Ingrid Rosales, quien manifiesta: ¿ se les va dar comida? . - Toma la palabra la Vice alcaldesa, quien manifiesta: Si, se les va dar comida; atención medica que las otras guarderías no brindan. Toma la palabra el Regidor Davy Brice, quien manifiesta: ¿esta estandarizado, el que no tiene al final no va poder ser parte? - Porque imagínese que, si la fundación tiene que gestionar par mil niños, hay un problema. -Toma la palabra el asesor Legal, abogado José Ángel Carranza, quien manifiesta: este convenio es un borrador, ustedes deciden si tiene una consideración que tiene que ser modificado; pero también tienen que tomar en cuenta lo que dice la Vice alcaldesa, que a veces cuando algo es público todo mundo quiere hacer uso de eso y a veces es injustificado. Toma la palabra el Regidor Davy Brice, quien manifiesta: me imagino que tiene su reglamento interno y no va afectar el convenio. Toma la palabra el asesor legal quien manifiesta: si claro tiene que haber una reglamentación interno para ver quien opta o no por el aprendizaje. Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: Pueden proceder aprobar el convenio de cooperación entre Asociación Island friends Roatán, para el apoyo logístico de la Guardería "Sandy Bay Day Care & Learning center By Allred" y la Municipalidad de Roatán.- El cual fue aprobado por Alcalde Municipal RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON, y los Regidores NIDIA PATRÍCIA HERNÁNDEZ WEBSTER, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREIL Y ROSALES CRUZ. -**PUNTO NUMERO OCHO (8) REQUISITOS PARA MODIFICACIONES EN EL REGISTRO DE LAS ALCALDIAS (SIAFD):** Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: se necesita aprobar lo que es hacer cambios en el SIAFI, esto es debido a que no se había hecho con el cambio del alcalde, ya que se necesitan aprobar cambiar todos los datos del Alcalde anterior al nuevo Alcalde, necesitamos su aprobación para autorizar que el nuevo alcalde el

señor Ronnie Richard Mc Nab Thompson pueda ingresar sus credenciales para poder hacer los cambios de pin, especificar los números de cuentas que ahora está usando La Municipalidad, habilitar y deshabilitar el sistema si en su momento es necesario, así también deshabilitar y habilitar nuevas cuentas si en su momento existen nuevas cuentas, si están de acuerdo pueden proceder aprobar al señor Alcalde hacer los cambios necesarios y autorizar al Señor Alcalde incorporarse al sistema de SIAFI como nuevo administrador único de La Municipalidad de Roatán.- El cual fue aprobado por Alcalde Municipal RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON, y los Regidores NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, RAQUEL PENNA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSÉ OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.- **PUNTO NUMERO NUEVE (9) EXPEDIENTES NO PROCEDENTES:** Fueron sometidos varios expedientes al departamento legal, para que emitiera sus dictámenes después de haber cumplido con el procedimiento administrativo en cuanto a los dominios plenos.- **SE EMITE DICTAMEN LEGAL DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 4607-2016, constitutivo de una Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble ubicado en el barrio y aldea de SANDY BAY, jurisdicción de este municipio, presentado por el Abogado SILVERIO FLORES GARCÍA, actuando en su condición de apoderado legal de la señora EMILY JULIE LUCAS RIVERS quien según solicitud, estipula a favor de los señores MARTIN LUIS FLOWERS RIVERS, EDWICK MACTAGUTT FLOWERS RIVERS, MARK JETHRO BUSH RIVERS, SANDRA OLIMPIA FLOWERS RIVERS, MIRNA ALICE FLOWERS RIVERS, y SHARYLNN BUSH RIVERS. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: En fecha once (11) de mayo del año dos mil dieciséis (2016), se presentó ante esta Alcaldía, escrito intitulado "***SE SOLICITA DOMINIO PLENO. - SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.***", por el Abogado SILVERIO FLORES GARCÍA, en su condición de Apoderado Legal de la señora EMILY JULIE LUCAS RIVERS quien según solicitud, estipula a favor de los señores MARTIN LUIS FLOWERS RIVERS, EDWICK MACTAGUTT FLOWERS RIVERS, MARK JETHRO BUSH RIVERS, SANDRA OLIMPIA FLOWERS RIVERS, MIRNA ALICE FLOWERS RIVERS, y SHARYLNN BUSH RIVERS, y que su condición es acreditado mediante carta poder debidamente autenticada y otorgado a su favor por la señora EMILY JULIE LUCAS RIVERS. Según los hechos de la solicitud, se relata que las personas por la que estipula su representada, son legítimos propietarios de un inmueble situado en las inmediaciones de la aldea de Sandy Bay, y que consta de un área superficial de **MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1,457.44 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO TREINTA Y SEIS ACRES (0.36 @)**, el cual colinda **AL NORTE:** Con carretera pavimentada; **AL SUR:** Con propiedad del señor

Kenneth George; **AL ESTE:** Con propiedad del señor Lougna Prodington Wagner Hernández; y **AL OESTE:** Con propiedad del señor Kennett George. Sigue relatando en los hechos de la solicitud, que las personas a quien estipula a favor su representada, que lo adquirieron mediante contrato privado de donación celebrada el día seis (6) de abril del año dos mil dieciséis (2016) otorgado por el señor **LOUGNA PRODINGTON WAGNER HERNÁNDEZ**. En fecha diez (10) de junio del año dos mil dieciséis (2016), se dictó auto de admisión, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro, se personó en la ubicación del inmueble objeto de solicitud el en fecha tres (3) de agosto del año dos mil diecisiete (2017) y el diecisiete (17) de enero del año dos mil veinte (2020), con la finalidad de practicar la inspección de campo del inmueble objeto de solicitud. En fecha dieciséis (16) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), el Departamento de Catastro emite el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno del Inmueble Objeto de Solicitud presentada, el cual, en su sección segunda, informa que el bien inmueble es de naturaleza privada y no pertenece a los ejidos municipales. Según indica la sección segunda, el cual es la “**Situación legal del inmueble solicitado en Dominio Pleno**”, en el numeral dos (2), Antecedente Predial, en el inciso e y f, que se ha comprobado que en la base de datos del Departamento, el inmueble aparece identificado con la clave catastral **1101073030573**, el cual está registrado a favor de la señora **ALICE MAY JAMES**, quien en el año dos mil uno (2001), la Corporación Municipal de Roatán, le extendió a su favor Certificación de Título de Propiedad en Dominio Pleno de un Inmueble cuya área superficial es de **TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3,185.52 M²)**, equivalente a **CERO PUNTO SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE ACRES (0.787 @)**, y que está actualmente registrado en el asiento sesenta y nueve (69) del tomo ciento noventa y cuatro (194) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas, del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía, y que está actualmente trasladado al sistema de folio real con matrícula número tres, seis, siete, nueve, ocho, cuatro (367984). Finalmente, en la sección quinta del informe, el Departamento de Catastro concluye con el parecer de no conceder dominio pleno sobre el inmueble objeto de solicitud, debido a que se ha comprobado que este mismo inmueble, ya cuenta con un título inscrito a favor de un particular.

II. HALLAZGOS RELEVANTES

Que el Departamento de Catastro, es el Departamento idóneo para llevar a cabo los labores de la investigación, recopilación, identificación y determinación del estado de los bienes inmuebles de este municipio, y cuya participación es indispensable para el procedimiento de otorgar dominio pleno de los inmuebles que están en posesión por particulares.

En base al Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno del Inmueble Objeto de Solicitud del Departamento de Catastro, se ha llegado a la convicción irrefutable, que el bien inmueble solicitado por el Abogado **SILVERIO FLORES GARCÍA**, quien actúa en su condición de Apoderado Legal de la señora **EMILY JULIE LUCAS RIVERS** quien según solicitud, estipula a favor de los señores: **MARTIN LUIS FLOWERS RIVERS, EDWICK MACTAGUTT FLOWERS RIVERS, MARK JETHRO BUSH RIVERS, SANDRA OLIMPIA FLOWERS RIVERS, MIRNA ALICE FLOWERS RIVERS, y SHARYLNN BUSH RIVERS**; es un inmueble que ya cuenta con título de propiedad, el cual fue otorgado a la señora **ALICE MAY JAMES** por la propia Corporación Municipal mediante Punto número nueve (9) inciso (F) del Acta número cincuenta y cuatro (54) de la Sesión de la Corporación Municipal de Roatán de fecha catorce (14) de junio del año dos mil uno (2001), según consta el Certificado de Título de Propiedad MR- 491-2005, y que está actualmente inscrito en el asiento sesenta y nueve (69) del tomo ciento noventa y cuatro (194) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas, del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía, y que está actualmente trasladado al sistema de folio real con matrícula número tres, seis, siete, nueve, ocho, cuatro (367984).

Una vez que el inmueble objeto de solicitud se encuentra comprendido dentro del área de otro inmueble de mayor extensión e inscrito, la Corporación Municipal no puede extender Certificación de Título de Propiedad sobre otro que ya está debidamente inscrito, el cual, fue revisado por el Suscrito mediante el Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP).

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. Una vez revisada la documentación del expediente de mérito, y habiendo estudiado el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno del Inmueble Objeto de Solicitud del Departamento de Catastro Municipal, se puede afirmar concretamente que se trata de un bien inmueble que ostenta justo título dominio e inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía.

II. El Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaría Municipal y está a su vez, enviara el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.

III. Que dentro de las facultades que tiene la Alcaldía Municipal, está la de expender certificación de título en dominio pleno sobre bienes inmuebles que son de naturaleza ejidal, es decir que pertenecen al municipio y que se encuentren en posesión de particulares, todo según lo estableció en el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares; no obstante, la Alcaldía no está facultada en

expender certificaciones de título en dominio pleno de predios que no se encuentran comprendidos de los ejidos municipales, tal como es la situación del cuerpo de terreno solicitado por el parte interesado, cuya situación predial se encuentra perteneciente a un título de propiedad debidamente inscrito e identificado.

IV. Qué, al existir un título registrado y que abarca el área completa del inmueble objeto de solicitud, conforme a lo dictaminado por la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, no puede continuar por el motivo anteriormente expuesto, criterio que es compartido por este Departamento legal.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en base de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble localizado en el barrio y aldea de **SANDY BAY**, jurisdicción de este municipio de Roatán, peticionado por el Abogado **SILVERIO FLORES GARCÍA**, actuando en su condición de Apoderado Legal de la señora **EMILY JULIE LUCAS RIVERS** quien según solicitud, estipula a favor de los señores **MARTIN LUIS FLOWERS RIVERS, EDWICK MACTAGUTT FLOWERS RIVERS, MARK JETHRO BUSH RIVERS, SANDRA OLIMPIA FLOWERS RIVERS, MIRNA ALICE FLOWERS RIVERS, y SHARYLNN BUSH RIVERS**; por lo que es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobar o improbara lo recomendado.

En fe de lo cual, firmo el presente en el municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los cinco (5) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), para agregarse al Expediente Administrativo No. **4607-2016.-ABOGADO JOSÉ ÁNGEL CARRANZA FLORES.-JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.-SE EMITE DICTAMEN LEGAL.-** Después de discutido el expediente número **4607-2016**, solicitado por la señora **EMILY JULIE LUCAS RIVERS** quien según solicitud, estipula a favor de los señores **MARTIN LUIS FLOWERS RIVERS, EDWICK MACTAGUTT FLOWERS RIVERS, MARK JETHRO BUSH RIVERS, SANDRA OLIMPIA FLOWERS RIVERS, MIRNA ALICE FLOWERS RIVERS, y SHARYLNN BUSH RIVERS**; la Corporación Municipal toma la decisión de aprobar la opinión legal en la cual se declara **NO PROCEDENTE EL DOMINIO PLENO.-** Opinión Legal que fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.- DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 030-2021, contentivo de un Solicitud, presentado en fecha veinte (20) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA**, representado por el Abogado **SILVERIO FLORES GARCIA**, para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un bien inmueble ubicado en el barrio **LA PUNTA** perteneciente a la aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía. En cumplimiento del artículo 72 de la Ley de Procedimiento Administrativo y del artículo 8 del Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, el suscrito Asesor Legal procede a emitir el siguiente dictamen, basado en los hechos y análisis jurídico siguientes.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: Que se presentó ante esta Corporación Municipal vía Secretaría, solicitud con suma intitulada **“SE SOLICITA DOMINIO PLENO. SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.”**, por la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA**, y quien mediante carta poder, otorga poder de representación al Abogado **SILVERIO FLORES GARCIA**. En los hechos de la solicitud, la solicitante relata que es dueña de un lote de terreno que cuenta con una extensión superficial de **CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (59.72 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CERO QUINCE ACRES (0.015 @)** y que colinda **AL NORTE:** Con propiedad del señor Francisco Murillo; **AL SUR:** Con propiedad del solicitante; **AL ESTE:** Con el mar caribe; y **AL OESTE:** Con calle de acceso. El bien inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compraventa celebrado en el municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, en fecha ocho (8) de enero del año dos mil dieciocho (2018), otorgado por el señor **MARTIN MC KINLEY MC KENSIE LUCAS**, por un valor de **CIENTO SESENTA Y TRES MIL, OCHOCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS (L. 163,800.00)**. El doce (12) de abril del año dos mil veintiuno (2021), se dictó auto de admisión de la solicitud, y se ordenó remitir el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por el petitionerario.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, realizó la inspección de campo en fecha diecinueve (19) de mayo del año dos mil veintidós (2022). En el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno del Departamento de Catastro, en su sección segundo, establece que el inmueble es de naturaleza ejidal, en vista que no existe título inscrito sobre el inmueble objeto de solicitud; así mismo, se establece que el inmueble se encuentra catastrado bajo la clave **1101060700084** registrado a favor del señor **MARTIN MCKINLEY MCKENZIE LUCAS** según el base de datos del departamento. En la sección cuarto del informe, el Departamento de Catastro, en común acuerdo con la Unidad Municipal del Ambiente (UMA), exponen que, en lo concerniente a los datos ambientales del inmueble solicitado, por ser colindante con el Mar Caribe, se vio necesario la aplicación de un retiro, el cual, la extensión de este fue total, por ser principalmente un lote de agua (ver folio 37) y por formar parte de un área protegida de un predio colindante. En la

decimosegunda sección del informe, el Departamento de Catastro, después de una revisión minuciosa del inmueble, tanto en sus datos legales, ambientales y demás características generales, como en su valor y delineación, concluye con el parecer de **NO CONCEDER** a la señora **OLGA DE JESÚS MARTÍNEZ**, Certificación de Título de Dominio Pleno del Bien Inmueble ubicado en el barrio **LA PUNTA** perteneciente a la aldea de **FRENCH HARBOUR**, en virtud por ser objeto de un retiro total por ser un lote de agua.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

Que, la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA**, obtiene el inmueble por medio de Contrato Privado de Compraventa otorgado por el señor **MARTIN MC KINLEY MC KENSIE LUCAS**, y aunque en el dictamen técnico de catastro, no menciona si el inmueble este sujeto a un título inscrito, tácitamente se entiende que no; pero si menciona que el inmueble colinda con el mar caribe, por lo que al momento de realizar el estudio respectivo, se vio la necesidad de aplicar un retiro total, debido a que en la totalidad de la extensión superficial, es considerada como un lote de agua, conformándose simultáneamente como área protegida.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. Que revisada la documentación y según el informe presentado por el Departamento de Catastro Municipal, mediante la inspección de campo, se pudo verificar que se trata de un Bien Inmueble ubicado en el barrio **LA PUNTA** perteneciente a la aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este municipio, el cual está debidamente identificado con sus mingos y cerco perimetral; a la vez, la peticionaria se encuentra en posesión del bien inmueble. Como producto de la inspección, se pudo constatar fehacientemente que el inmueble colinda con el mar caribe, y debido a este hecho, bajo el motivo de la protección de las áreas costeras de este municipio, se determinó necesario aplicar un retiro de 10 metros desde la línea costera a tierra adentro, resultando en que toda el área del inmueble fue objeto de retiro, identificándose como un lote de agua y a su vez, área protegida.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para determinar e identificar al objeto de solicitud, más la participación de los Departamentos correspondientes.

III. El propósito del trámite de Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble, es certificar el dominio pleno que pueda ostentar particulares (ya sea personas naturales o jurídicas, y estos últimos en sujetos de derecho público o privado) sobre bienes inmuebles de naturaleza ejidal. Así como la palabra "dominio", lo define el Artículo 613: "*Se llama dominio o propiedad, el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario*". En relación con el artículo 36 del Ley General de Aguas, el cual dice: "*Las acciones de conservación de las aguas tienen como propósito conservar o incrementar los volúmenes de agua, interviniendo los ecosistemas que lo generan o incidiendo en las actividades que lo disminuyan o que afecten su biodiversidad, mediante los*

instrumentos que establece esta Ley". Lo cual nos indica que los particulares puedan ostentar el dominio sobre las cosas que son susceptibles de dominio, pero esto será siempre regulado y limitado por la ley en los casos que aplican.

IV. En todo caso, el inmueble contraído a solicitar en dominio pleno por la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA** es libre de título inscrito en el registro correspondiente; pero, debido a la naturaleza del inmueble, el cual es constatado por el Departamento de Catastro y la Unidad Municipal del Ambiente, al momento de practicar la inspección in situ del bien inmueble, identifican que toda el área solicitada, es área de reserva. Quedando plenamente identificado las categorías de áreas de reserva en las leyes, como ser el artículo 8 del Acuerdo Ejecutivo No. 002-2004, tratándose de las Normas para el Control y Desarrollo de Islas de la Bahía. La Municipalidad en este caso, deberá actuar en su condición de garante de derechos del medioambiente por ser lo establecido en la ley, siendo necesario intervenir y cohibir cualquier actividad que podrían disminuir la biodiversidad del ecosistema.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble ubicado en el barrio **LA PUNTA** perteneciente a la aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este municipio de Roatán, petitionado por el Abogado **SILVERIO FLORES GARCIA**, actuando en su condición de Apoderado Legal de la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA**; por lo que es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobara o improbara lo recomendado.-En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los tres (3) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al Expediente Administrativo No. **030-2021**.-**ABOG. JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES**.-**JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL**.

Después de discutido el tema, la Honorable Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal del expediente número 030-2021, solicitado por el abogado SILVERIO FLORES, en su condición de apoderado legal de la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA**, en la cual dice que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de solicitud de título de propiedad en dominio pleno. - Después de discutido el expediente número **030-2021**, solicitado por la señora **IDALIA ESPERANZA ZELAYA VILLANUEVA**; la Corporación Municipal toma la decisión de aprobar la opinión legal en la cual se declara **NO PROCEDENTE EL DOMINIO PLENO**.- Opinión Legal que fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES**

**CRUZ.- PUNTO NUMERO DIEZ (10) EXPEDIENTES DE DOMINIO PLENO
PROCEDENTES: .-SE EMITE DICTAMEN LEGAL.-DEPARTAMENTO LEGAL
DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN,
DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 4300-2013, presentado a los cinco (5) días del mes de abril del año dos mil trece (2013), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio SPANISH TOWN aldea de COXEN HOLE, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado por el Abogado **MARIO DONALDO ACOSTA CÁRCAMO** en su condición de Apoderado Legal de la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El cinco (5) de abril del dos mil trece (2013), el Abogado **MARIO DONALDO ACOSTA CÁRCAMO** comparece a las oficinas de Secretaría Municipal en su condición de Apoderado Legal de la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**, presentado escrito cuyo suma reza: **“SE SOLICITA OTORGAMIENTO DE DOMINIO PLENO. - SE ACOMPAÑAN. - DOCUMENTOS. - INSPECCION. - RESOLUCION. - SE ACOMPAÑA CARTA PODER. -”**; condición la cual acredita por medio de carta poder debidamente autenticado y que acompaña junto con el escrito de la solicitud presentada. Según los hechos de la solicitud, la representada del Abogado **MARIO DONALDO ACOSTA CÁRCAMO**, ha estado en posesión quieta, tranquila y pacífica del bien inmueble por más de treinta (30) años; mismo que consta de un área superficial de **SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTOS CERO CUATRO METROS CUADRADOS (635.04 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CIENTO CINCUENTA Y SIETE ACRES (0.157 @)**, y que colinda **AL NORTE:** Con propiedad del señor Norberto Martínez; **AL SUR:** Con propiedad de la señora Nicolasa; **AL ESTE:** Con propiedad del señor Marcos Pizzaty; y **AL OESTE:** Con propiedad de la señora María Santiago Martínez Rivera; todo lo anterior conforma al levantamiento planimétrico adjuntado y que corre agregado al folio tres (3). En fecha cinco (5) de abril del año dos mil trece (2013), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: El Departamento de Catastro realizó tres inspecciones al inmueble en cuestión. La primera inspección tuvo lugar el treinta (30) de noviembre del año dos mil quince (2015), la segunda el dieciocho (18) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), y la tercera el nueve (9) de junio del dos mil veintidós (2022). El treinta (30) de agosto del año dos mil veintidós (2022), el Departamento de Catastro emite su **“INFORME FINAL DE DOMINIO PLENO DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO A LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN”**. En ella, se resalta en el primer capítulo, sobre la **“Situación Física del Inmueble en Solicitud de Dominio Pleno Durante la Inspección de Campo.”**, párrafo tercero, que, al requerir la firma de los colindantes para constatar su conformidad con el procedimiento, estos no estuvieron presentes; sin embargo, que, en el transcurso del procedimiento, han comparecido a las oficinas del Departamento, y de forma verbal, expresaron su conformidad con el mismo. En el tercer capítulo del informe, el cual informa sobre la **“Situación del Inmueble en la Base de Datos de la Oficina de Catastro Municipal”**, que el bien inmueble se encuentra identificado en la base de datos bajo la clave catastral 1101010190017 registrado a favor de la señora **MARIA SANTIAGA MARTINEZ**

RIVERA; de igual forma, se hizo la revisión adecuada de los dominios plenos que fueron aprobados por la Corporación en el pasado, resultando infructuosa la investigación, indicando fehacientemente que el inmueble pertenece a los ejidos municipales. Finalmente, el Departamento de Catastro, concluye con el parecer de conceder el Certificado de Título de Propiedad del inmueble por un área de **SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTOS CERO CUATRO METROS CUADRADOS (635.04 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CIENTO CINCUENTA Y SIETE ACRES (0.157 @)** a favor de la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**.

TERCERO: En el expediente de mérito, se encuentran agregados, la publicación del aviso del dominio pleno del lote que se está tramitando; se transmitió el aviso por medio de la radiodifusora local denominado "Estéreo Caracol 102.3 FM" en los días doce (12), catorce (14) y diecinueve (19) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), según constancia de fecha veinte (20) de diciembre del año veintidós (2022), el cual corre agregado en el folio número ciento seis (106); de igual manera, por medio del diario de circulación nacional, "La Prensa" en su edición del día diez (10) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), el cual corre agregado en el folio número ciento siete (107); sin presentar oposición alguna.

CUARTO: Que en fecha catorce (14) de junio del año corriente (2023), el Abogado **HECTOR DANIEL ZELAYA ALFARO**, presenta carta poder otorgada por la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**, el cual está debidamente autenticada, teniendo a su persona como el Apoderado del solicitante con las facultades suficientes para seguir con el trámite de ley.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. **4300-2013**, contentivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble solicitado está delineado en el sistema, encontrándose catastrado con clave **1101010190017**, a favor de la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**. Al mismo tiempo, el inmueble objeto de solicitud, no cuenta con un título inscrito en el Instituto de la Propiedad; y, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente trámite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Por el cual, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**, ha estado en posesión legítima del bien inmueble por más de treinta (30) años, según lo declarado por medio del documento intitulado "**DECLARACIÓN DE PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE**" el cual corre agregado en el folio dos (2) del expediente de mérito.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado originalmente por el Abogado **MARIO DONALDO ACOSTA CÁRCAMO** y ahora por el Abogado **HECTOR DANIEL ZELAYA ALFARO**, actuando a favor de la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**, sobre un Bien Inmueble que se

encuentra en el barrio **SPANISH TOWN** aldea de **COXEN HOLE**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: "*Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley*". Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: "*La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras*".

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: "*Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente*".

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. "*Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia*".

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno con un área de **SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTOS CERO CUATRO METROS CUADRADOS (635.04 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CIENTO CINCUENTA Y SIETE ACRES (0.157 @)**, de la señora **MARÍA SANTIAGA MARTÍNEZ RIVERA**, si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los siete (7) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. **4300-2013**.-**ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES**. - **JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL**. - Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número **4300-2013**, solicitado por la señora **MARIA SANTIAGA MARTINEZ RIVERA**, con un porcentaje de 20% del valor catastral que serían **L. 10,795.16** más **L.1,500.00** de certificación catastral y titulo.- El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE**

OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ. **SE EMITE OPINION LEGAL**.-DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO ISLAS DE LA BAHÍA

VISTO: Para emitir Opinión Legal en el Expediente Administrativo No. 4581-2016, constitutivo de una Solicitud de Elaboración de Título de Propiedad de Dominio Pleno presentada en fecha cuatro (4) de febrero del año dos mil dieciséis (2016) por la Abogada **DORIS ALEJANDRINA CARDONA TORRES** en su condición de Apoderada Legal de la señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, contraído a solicitar sobre un bien inmueble ubicado en el barrio y aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este municipio de Roatán, mismo que fue aprobado anteriormente por la Corporación Municipal de Roatán de mil novecientos noventa y siete (1997); sin embargo, debido a la situación de no contar con un asiento registral donde se podría desmembrar bienes inmuebles provenientes de propiedad ejidal, no fue posible su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Por el cual, en acorde al artículo 72 de la Ley de Procedimiento Administrativo y en apego al artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, el suscrito Asesor Legal se permite emitir el siguiente dictamen legal.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El cuatro (4) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), comparece la Abogada **DORIS ALEJANDRINA CARDONA TORRES** en su condición de Apoderada Legal de la señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, de generales conocidas, presentando escrito cuyo sumaria reza "**SE SOLICITA SE ELABORE TITULO DE PROPIEDAD EN DOMINIO PLENO, EN VIRTUD DE HABER SIDO APROBADO Y ADJUDICADO EN EL AÑO DE 1997. -SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS QUE ACREDITAN TAL EXTREMO**", y que su condición lo acredita mediante carta poder debidamente autenticada, el cual corre agregado en los folios dos (2) y cuatro (4) del expediente de mérito. Los hechos del cual motivan la solicitud, se debe a que el seis (6) de agosto del año mil novecientos noventa y siete (1997) en Sesión Ordinaria de Corporación Municipal, se aprobó la solicitud de dominio pleno de la señora **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, de un bien inmueble con un área superficial de **CIENTO CATORCE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (114.12 M²)**, y que corre agregado copia autenticada de la Certificación de Acta de Sesión de Corporación y copia autenticada del Instrumento Público al cual se elevó, siendo este el Testimonio de la Escritura Publica Numero Ciento Sesenta y Ocho (168) autorizado en la Ciudad de Roatán, del Departamento de Islas de la Bahía, a los diecisiete (17) días del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y siete (1997), realizado ante los oficios de Abogado y Notario Público **OSCAR BUESO MELGHEM**, otorgado por el señor **ARTHUR CECIL RUSSEL SOLOMON** en su condición de Alcalde Municipal, a favor de la señora **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**; además, se encuentra inscrita

provisionalmente bajo el asiento cuarenta y ocho (48) del tomo noventa (90) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Departamental de Islas de la Bahía, el cual se ha trasladado a sistema de folio real, bajo el número de matrícula tres, nueve, ocho, dos, nueve, uno (398291). En fecha dieciocho (18) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), se dictó auto de admisión de la solicitud, el cual se ordenó la formación del expediente y que se remitiera el mismo a los departamentos respectivos, con la finalidad que estos emitieran los correspondientes informes y dictámenes.

SEGUNDO: Que la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, en fecha veintidós (22) de junio del año dos mil dieciséis (2016) y tres (3) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), practicaron la inspección in situ del inmueble, con la finalidad de obtener la información georreferencial necesaria para la elaboración del respectivo informe, el cual, se emitió en fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintitrés (2023). En el Dictamen Técnico del Área Disponible para Emisión de Título de Dominio Pleno, relata que el bien inmueble otorgado a la señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, sigue bajo su legítima posesión, con el área otorgado, siendo este un área superficial de **CIENTO CATORCE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (114.12 M²)**.

II. HECHOS RELEVANTES

La señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, acreditó ser dueña del inmueble objeto de la solicitud, por haber sido otorgado a su favor los derechos de propiedad en dominio pleno por la Corporación Municipal en Sesión Ordinaria del seis (6) de agosto del mil novecientos noventa y siete (1997), y que dicho certificado de propiedad se encuentra provisionalmente inscrito bajo el asiento cuarenta y ocho (48) del tomo noventa (90) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Departamental de Islas de la Bahía, el cual se ha trasladado a sistema de folio real, bajo el número de matrícula tres, nueve, ocho, dos, nueve, uno (398291), con un área superficial de **CIENTO CATORCE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (114.12 M²)**, equivalente a **CERO PUNTO CERO VEINTIOCHO ACRES (0.028 @)**.

En el caso que nos ocupa, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma; constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos en el inmueble. De igual forma, el inmueble objeto de esta solicitud, se encuentra catastrado a su favor bajo la clave: **1101060700018**.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por la señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, sobre un bien inmueble ubicado en el barrio y aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Para poder inscribir un título traslativo de dominio en el Instituto de la Propiedad, es necesario que este proviene de un antecedente registral. En el caso que nos ocupa, únicamente se requerirá que la actual Corporación Municipal ratifique la decisión que se tomó por la Corporación Municipal de mil novecientos noventa y siete (1997), el cual consta en los antecedentes del expediente de mérito, debido que actualmente, la Municipalidad ya cuenta con un antecedente de dominio de donde se puede otorgar dominio pleno la Municipalidad, y para que sirviere como sustento procesal para emitir el respectivo Certificado de Acta de Sesión de Corporación para Otorgar el Dominio Pleno, se debe valer por el artículo 25 numeral 11 de la Ley de Municipalidades, el cual taxativamente dice *“La Corporación Municipal es el órgano deliberativo de la Municipalidad, electa por el pueblo y máxima autoridad dentro del término municipal; en consecuencia, le corresponde ejercer las facultades siguientes. – 11) Recibir, aprobar o improbar todo tipo de solicitudes, informes, estudios y demás”*.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: *“Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley”*. Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: *“La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras”*.

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaría Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece precisamente en su Artículo 63. *“Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia”*.

IV. OPINIÓN FINAL.

El suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del Solicitud de Elaboración de Título de Propiedad de Dominio Pleno de la señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO**

MUNGUÍA, y someter el mismo a Sesión de Corporación de la **HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, y sugerir que **RATIFIQUEN** la decisión tomada por la Corporación Municipal del año mil novecientos noventa y siete (1997), si así lo estima conveniente, teniendo en cuenta que al ser ratificado por la Corporación, solamente se tendrá que cancelar los valores respectivos a la emisión del Certificado del Título de Propiedad en Dominio Pleno y Certificado Catastral, en virtud por haber consignado en el pasado, la cantidad aprobada.

En fe de lo cual, firmo la presente opinión en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los diez (10) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente No. 4581-2016. -**ABOG. JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. -JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** - Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar la ratificación del dominio pleno del expediente número 4581-2016, solicitado por la señora **ZONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA** también conocida como **SONIA DEL SOCORRO MUNGUÍA**, con un porcentaje de **L.1,500.00** de certificación catastral y título en vista de que ya habían pagado el dominio pleno ya que este dominio pleno está orientado solamente para ratificar que se le dé, el título para inscripción definitiva, ya que solo había sido inscrito de forma provisional.-El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MARELY ROSALES CRUZ.**-**SE EMITE DICTAMEN LEGAL. -DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 164-2022, presentado a los veinte (20) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio y aldea de **SANDY BAY**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado por la Abogada **YENY SAGRARIO SANCHEZ** en su condición de Apoderada Legal de la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El veinte (20) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la Abogada **YENY SAGRARIO SANCHEZ** en su condición de Apoderada Legal de la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**, presentó ante esta Corporación Municipal, escrito cuyo suma reza "**SE SOLICITA OTORGAMIENTO EN DOMINIO PLENO SOBRE UN**

LOTE DE TERRENO. – SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. PETICIÓN.”, y con el escrito de solicitud, acompaña carta poder debidamente autenticada con las facultades suficientes para ostentar dicha representación. Según los hechos de la solicitud, la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ** adquirió un bien inmueble ubicado en la aldea **SANDY BAY** mediante un contrato privado de compraventa otorgado por el señor **CÁRLOS ALFREDO RUBI FLORES**, en fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), el cual, consta de una extensión superficial de **QUINIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (531.85 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO TRECE ACRES (0.13 @)**, y que colinda **AL NORTE:** Con propiedad del señor José López; **AL SUR:** Colinda con Sout Wind; **AL ESTE:** Colinda con carretera; y **AL OESTE:** Con Sout Wind. La solicitud fue admitida mediante auto el dos (2) de octubre del año dos mil veintidós (2022), donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, realizó inspección de campo sobre el bien inmueble en fecha dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), donde se recopiló la manifestación de conformidad de colindantes y que corren agregados de los folios veinte (20) al veintiuno (21) y que los colindantes estamparon su firma y huella dactilar en presencia del personal de Catastro. En fecha trece (13) de abril del año dos mil veintitrés (2023), el Departamento de Catastro Municipal emitió su Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, donde informa en la sección segunda del informe, que el bien inmueble contraído a solicitar, es de naturaleza ejidal, por ser que no existe ningún título público inscrito en relación al bien inmueble, y que en sus base de datos, el bien inmueble aparece identificado con la clave catastral **1101073030086** a favor del señor **CÁRLOS ALFREDO RUBI FLORES**, quien según la relación de los hechos de la solicitud, era el propietario anterior a la actual solicitante, y quien mediante contrato privado, transfirió sus derechos dominicales del inmueble mediante venta a la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**. En la séptima sección del referido informe, el Departamento de Catastro esclarece que del bien inmueble solicitado, no fue objeto de retiro y que en la décima sección del informe, el Departamento de Catastro finalmente concluye con el parecer de conceder la titularidad del bien inmueble en dominio pleno, por ser que la propiedad pertenece a los ejidos municipales, por un área de **QUINIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (531.85 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO TRECE ACRES (0.13 @)** a la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**.

TERCERO: En el expediente de mérito, se encuentran agregados, la publicación del aviso del dominio pleno del lote que se está tramitando, realizado por medio del diario de circulación nacional “La Prensa” en su edición del día nueve (9) de junio del año dos mil veintitrés (2023); de igual manera, se transmitió el aviso por medio de la radiodifusora local denominado “Estéreo Caracol 102.3 FM” en los días uno (1), cinco (5) y siete (7) de junio del año dos mil veintitrés (2023), según constancia de fecha ocho (8) de junio del año

veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número treinta y nueve (39); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. 164-2022, contentivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble solicitado no está claramente delineado en el sistema, pero que se encuentra ubicado en un predio catastrado como 1101073030086, a favor del señor **CARLOS ALFREDO RUBI FLORES**; pero, la propiedad en que se encuentra el inmueble objeto de solicitud, no cuenta con un título inscrito en el Instituto de la Propiedad, y, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente trámite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Por lo que, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**, adquirió la propiedad por medio de documento privado de compraventa, celebrado en fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), en la ciudad de Roatán, de este departamento, otorgado por el señor **CARLOS ALFREDO RUBI FLORES**.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**, sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio y aldea de **SANDY BAY**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: "Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley". Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: "La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras".

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: "Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente".

V. Que tal como se menciona en los hechos de la solicitud, la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**, alega que ha venido realizando sobre el inmueble, acciones de legítima posesión, acorde al art. 717 del Código Civil, se tiene entendido lo siguiente "la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños, o por otro en nombre nuestro. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo".

VI. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. "Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia".

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno con un área de **QUINIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (531.85 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO TRECE ACRES (0.13 @)**, de la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**, si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno, conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal. -En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los tres (3) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. 164-2022. **ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número 164-2022, solicitado por la señora **DANNY XIOMARA RUBI ORTIZ**, con un porcentaje de 20% del valor catastral que serían L.

10,000.00 más L.1,500.00 de certificación catastral y título.- El cual fue aprobado por Alcalde Municipal RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON, y los Regidores NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.- La Regidora, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO no se encontraba presente al momento de la aprobación.- **SE EMITE DICTAMEN LEGAL.- DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 007-2023, presentado a los doce (12) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio **PLAN GRANDE** y aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado por la Abogada **LAURA MARIA BODDEN RUBIO** en su condición de Apoderada Legal de la señora **FALLON ONELLE ESPINOZA OLIVERA**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El doce (12) de enero del dos mil veintitrés (2023), la Abogada **LAURA MARIA BODDEN RUBIO** en su condición de Apoderada Legal de la señora **FALLON ONELLE ESPINOZA OLIVERA**, presentó ante esta Corporación Municipal, escrito cuyo suma reza “**SE SOLICITA DOMINIO PLENO. – SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. – PODER. –**”, condición la cual acredita por medio de carta poder debidamente autenticada y con las facultades suficientes para ostentar dicha representación. Según los documentos adjuntos a la solicitud, la representada de la Abogada **LAURA MARIA BODDEN RUBIO**, obtuvo el bien inmueble por medio de un contrato privado de compraventa otorgado en fecha siete (7) de diciembre del año dos mil veintidós (2022) en la ciudad de Roatán, del Departamento de Islas de la Bahía, otorgado por la señora **BARBARA LOY MCNAB BODDEN**, el cual consta de un área superficial de **DOS MIL VEINTISIETE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS (2,027.03 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CINCUENTA ACRES (0.50 @)**, el cual colinda **AL NORTE:** Con propiedad de los Herederos Roy McNab; **AL SUR:** Con propiedad del señor Jerry Hynds; **AL ESTE:** Con propiedad del señor Lety Woods; y **AL OESTE:** Con calle de acceso; por un valor de **QUINIENTOS MIL LÉMPIRAS EXACTOS (L. 500,000.00)**. En fecha trece (13) de enero del año dos mil veintitrés (2023), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes

con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, realizó inspección de campo sobre el bien inmueble en fecha dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), donde se recopiló exitosamente la manifestación de conformidad de colindantes, el cual corre agregado de los folios veinticuatro (24) y veinticinco (25). El Departamento de Catastro Municipal, luego de practicar la inspección in situ del bien inmueble, en fecha catorce (14) de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitió el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, donde informa en la Sección II, “Situación legal del inmueble solicitado en Dominio pleno”, numeral 2), inciso a), que el bien inmueble contraído a solicitar, se encuentra dentro de otro inmueble de mayor extensión, y que catastrado en la base de datos de Catastro con la Clave Catastral 1101063130017, a favor de los señores **JAMES ORVEL WOODS JACKSON, LENY LEONARD WOODS JACKSON, JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON, BARBARA LOY MCNAB BODDEN, HURBERT EUGENE WOODS JACKSON, LETTIE ALICE WOODS JACKSON, y REX DUVAL BARCLAY WOODS;** y en el inciso d), que el bien inmueble se encuentra comprendido dentro de los ejidos municipales, por ser que no existe actualmente título público inscrito sobre ello, y tampoco existe Certificado de Título de Propiedad expedido por la Corporación Municipal a favor de terceros. Siempre en el mismo informe, en la Sección X “Conclusión Datos para Aprobación de certificación en dominio pleno”, el Departamento de Catastro concluye con el parecer de conceder en Dominio Pleno el predio solicitado por la señora **FALLON ONELLE ESPINOZA OLIVERA,** por un área de **DOS MIL VEINTISIETE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS (2,027.03 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CINCUENTA ACRES (0.50 @).**

TERCERO: En el expediente de mérito, se encuentran agregado la constancia de la transmisión del aviso del dominio pleno del lote que se está tramitando, realizado por medio de la radiodifusora local denominado “Estéreo Caracol 102.3 FM” en los días quince (15), diecisiete (17) y veintidós (22) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), según constancia de fecha veintidós (22) de mayo del año veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número cuarenta (40); de igual manera, se hizo la publicación del aviso por medio del diario de circulación nacional “La Prensa” en su edición del día diecisiete (17) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número cuarenta y uno (41); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. **007-2023,** contenitivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo

importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble solicitado se encuentra ubicado en un inmueble de mayor extensión, catastrado como 1101063130017, a favor de los señores **JAMES ORVEL WOODS JACKSON, LENY LEONARD WOODS JACKSON, JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON, BARBARA LOY MCNAB BODDEN, HURBERT EUGENE WOODS JACKSON, LETTIE ALICE WOODS JACKSON, y REX DUVAL BARCLAY WOODS;** no obstante, este inmueble de mayor extensión, no cuenta con un título inscrito en el Instituto de la Propiedad; y, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente trámite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Consecuentemente, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, la señora **FALLON ONELLEE ESPINOZA OLIVERA**, adquirió la propiedad por medio de un contrato privado de compraventa otorgado en fecha siete (7) de diciembre del año dos mil veintidós (2022) en la ciudad de Roatán, del Departamento de Islas de la Bahía, otorgado por la señora **BARBARA LOY MCNAB BODDEN**, quien cuenta con la aprobación de los demás propietarios del inmueble, según la copia fotostática de la declaración jurada de fecha siete (7) de mayo del dos mil veintidós (2022) del señor **JAMES ORVEL WOODS JACKSON**, quien actúa en su condición personal y representante legal de los señores **LENY LEONARD WOODS JACKSON, HURBERT EUGENE WOODS JACKSON, REX DUVAL BARCLAY WOODS, BARBARA LOY MCNAB BODDEN, JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON, y LETTIE ALICE WOODS JACKSON**, según poder general autorizado en Instrumento Público Numero Ochenta y Cuatro (84) en el municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), realizado ante los oficios del Abogado y Notario Público **RUBEN DARIO NUÑEZ M.**, el cual corre agregado del folio doce (12) al catorce (14).

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por la Abogada **LAURA MARIA BODDEN RUBIO** en su condición indiciada, sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio **PLAN GRANDE** y aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el

Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: "*Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley*". Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: "*La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras*".

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: "*Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente*".

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. "*Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia*".

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno con un área de **DOS MIL VEINTISIETE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS (2,027.03 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO CINCUENTA ACRES (0.50 @)**, de la señora **FALLON ONELLEE ESPINOZA OLIVERA**, si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los diez (10) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. **007-2023**. **ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES.-JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.-** Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del

expediente número **007-2023**, solicitado por la señora **FALLON ONELLEE ESPINOZA OLIVERA**, con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L.50,000.00** más **L.1,500.00** de certificación catastral y título. - El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**. **-SE EMITE DICTAMEN LEGAL.-DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. **083-2023**, presentado a los catorce (14) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio **PLAN GRANDE** y aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; por la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA**, quien es representado por la Abogada **GINA MARIEL MONTERROSO SOSA**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El catorce (14) de abril del dos mil veintitrés (2023), la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA** comparece ante la Secretaria Municipal, a presentar su solicitud, cuyo suma reza "**SE SOLICITA TÍTULO DE PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE EN DOMINIO PLENO. – SE PRESENTA DOCUMENTOS.**", y que otorga poder de representación a la Abogada **GINA MARIEL MONTERROSO SOSA**. Según los hechos de la solicitud, la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA**, adquirió una propiedad mediante contrato privado de compraventa, otorgado por el señor **JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON**, en fecha catorce (14) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el cual consta de un área superficial de **DOS MIL CIENTO SESENTA PUNTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (2,160.23 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CINCUENTA Y TRES ACRES (0.53 @)**, el cual colinda **AL NORTE:** Con propiedad de la señora Jessica L Woods Mayorga; **AL ESTE:** Con cerco alambre púa y propiedad del señor James Orwell Woods; **AL SUR:** Con propiedad del señor Josept Woods; y **AL OESTE:** Con calle de acceso; inmueble que fue vendido por un valor de **CIEN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L. 100,000.00)**. En fecha veinte (20) de abril del año dos mil veintitrés (2023), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, realizó inspección de campo sobre el bien inmueble el primero (1º) de junio del año dos mil veintitrés (2023), donde se recopiló exitosamente la manifestación de conformidad de todos los colindantes, el cual corre agregado de los folios diecisiete (17) y dieciocho (18). El Departamento de Catastro Municipal, luego de practicar la inspección in situ del bien inmueble, en fecha veintiocho (28) de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitió el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, donde informa en la Sección II, “**Situación legal del inmueble solicitado en Dominio pleno**”, numeral 2), inciso a), que el bien inmueble contraído a solicitar, se encuentra dentro de otro inmueble de mayor extensión, y que catastrado en la base de datos de Catastro con la Clave Catastral 1101063130017, a favor de los señores **JAMES ORVEL WOODS JACKSON, LENY LEONARD WOODS JACKSON, JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON, BARBARA LOY MCNAB BODDEN, HURBERT EUGENE WOODS JACKSON, LETTIE ALICE WOODS JACKSON, y REX DUVAL BARCLAY WOODS;** y en el inciso d), que el bien inmueble se encuentra comprendido dentro de los ejidos municipales, por ser que no existe actualmente título público inscrito sobre ello, y tampoco existe Certificado de Título de Propiedad expedido por la Corporación Municipal a favor de terceros. Siempre en el mismo informe; en la sección X “**Conclusión Datos para Aprobación de certificación en dominio pleno**”, el Departamento de Catastro concluye con el parecer de conceder en Dominio Pleno el predio solicitado por la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA**, por un área de **DOS MIL CIENTO SESENTA PUNTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (2,160.23 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CINCUENTA Y TRES ACRES (0.53 @)**.

TERCERO: En el expediente de mérito, se encuentra agregado la publicación del aviso del lote que se está tramitando, realizado por medio del diario de circulación nacional “La Prensa” en su edición del día cuatro (4) de julio del año dos mil veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número treinta y siete (37); de igual manera, corre agregado la constancia de la transmisión del aviso del dominio pleno realizado por medio de la radiodifusora local denominado “Estéreo Caracol 102.3 FM” en los días tres (3), cinco (5) y siete (7) de julio del año dos mil veintitrés (2023), según constancia de fecha ocho (8) de julio del año veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número treinta y ocho (38); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. **083-2023**, contentivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno; se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indicó que el inmueble

solicitado se encuentra ubicado en un inmueble de mayor extensión, catastrado como 1101063130017, a favor de los señores **JAMES ORVEL WOODS JACKSON, LENY LEONARD WOODS JACKSON, JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON, BARBARA LOY MCNAB BODDEN, HURBERT EUGENE WOODS JACKSON, LETTIE ALICE WOODS JACKSON, y REX DUVAL BARCLAY WOODS**; no obstante, este inmueble de mayor extensión, no cuenta con un título inscrito en el Instituto de la Propiedad; y, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente trámite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Consecuentemente, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA**, adquirió la propiedad por medio de un contrato privado de compraventa realizado en fecha catorce (14) de marzo del año dos mil veintitrés (2023) en la ciudad de Roatán, del Departamento de Islas de la Bahía, otorgado por el señor **JOSEPH RODRÍGUEZ WOODS JACKSON**, quien es uno de los reconocidos propietarios del inmueble, el cual corre agregado del folio cuatro (4) y cinco (5).

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por la Abogada **LAURA MARIA BODDEN RUBIO** en su condición indiciada, sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio **PLAN GRANDE** y aldea de **FRENCH HARBOUR**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: *“Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley”*. Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: *“La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras”*.

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. *“Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia”*.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión

de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno con un área de **DOS MIL CIENTO SESENTA PUNTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (2,160.23 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CINCUENTA Y TRES ACRES (0.53 @)**, de la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA**, si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los dieciocho (18) días del mes de julio del año dos mil veintitres (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. **083-2023.-ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. -JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** - Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número **083-2023**, solicitado por la señora **JESSICA LETICIA WOODS MAYORGA**, con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L. 20,000.00** más **L.1,500.00** de certificación catastral y título. - El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUÁREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**. El regidor **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, no se encontraba en la sala al momento de la votación. **-SE EMITE DICTAMEN LEGAL. -DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. **220-2022**, presentado a los nueve (9) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), contenido de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio y aldea **THATCH POINT**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado por el Abogado **KIRK OBRYAN RIVERS FEURTADO** en su condición de Apoderado Legal de la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El nueve (9) de diciembre del dos mil veintidós (2022), el Abogado **KIRK OBRYAN RIVERS FEURTADO** en su condición de Apoderado Legal de la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**, condición el cual acredita por medio de carta poder debidamente autenticado y con las facultades suficientes para ostentar dicha representación;

presentó ante esta Corporación Municipal, escrito cuyo suma reza “**SE SOLICITA OTORGAMIENTO DE DOMINIO PLENO. – SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. – PODER. –**”. Según los hechos de la solicitud, el inmueble contraído a solicitar por el Apoderado Legal del solicitante, consta de un área superficial de **SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6,084.63 M²)** equivalente a **UNO PUNTO CINCUENTA ACRES (1.50 @)**, y que esta propiedad proviene de un inmueble de mayor extensión, el cual es identificado como “**LOTE E**” según el título supletorio que está inscrito en el asiento número setenta (70), del tomo quince (15) del Libro de Registro de Propiedad, en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Islas de la Bahía, a favor del señor **NICK COLLINS (Q. D. D. G.)**, padre del solicitante. El inmueble anteriormente mencionado, fue objeto de una rectificación de área, otorgado por el señor **NICK COLLINS (Q. D. D. G.)**, mientras estuvo con vida, y que al mismo tiempo, donó la totalidad del inmueble remedido a la señora **RUNIE BIBIAN COLLINS SCOTT**; sin embargo, al momento de hacer la remeida del inmueble mencionado, dejó completamente por fuera, la fracción de terreno que viene solicitando el Abogado **KIRK OBRYAN RIVERS FEURTADO** en su condición indicada, ante esta Corporación Municipal, para que previo los tramites de ley, extiendan a favor de su representada, Certificado de Título de Propiedad en Dominio Pleno, del inmueble relatado. En fecha veintiuno (21) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, realizó inspección de campo sobre el bien inmueble en fecha veinte (20) de enero del año dos mil veintitrés (2023), este con la finalidad de obtener información georreferencial del inmueble y demás características relevantes para la elaboración del dictamen; a su vez, se recopiló exitosamente la manifestación de conformidad de los colindantes, el cual corre agregado en los folios quince (15) y dieciséis P(16). El Departamento de Catastro Municipal, luego de practicar la inspección in situ del bien inmueble, en fecha veinte (20) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitió el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, donde informa en la Sección II “Situación legal del inmueble solicitado en Dominio pleno”, numeral 2), punto uno (1.), que el bien inmueble contraído a solicitar, se encuentra en la base de datos de Catastro con la Clave Catastral **1101083070189**, a favor del señor **NICK LOWIS COLLINS BENNET**; y en el punto tres (3.), se revisó en el libro de antecedentes de dominio pleno que fueron otorgados por la Municipalidad, y siendo que no se encontró ningún registro de ello, se determinó que el bien inmueble se encuentra comprendido dentro de los ejidos municipales; además, tampoco existe actualmente un título público inscrito sobre el bien inmueble objeto del solicitud. Producto de la inspección, y con cooperación del Departamento de Ambiente, uno de los hallazgos sobre el bien inmueble, era el corredero de una quebrada que atraviesa por lo largo del inmueble, en el lado noroeste, tal como lo describe la Sección VI “**Datos Ambientales del Inmueble solicitado en Dominio Pleno**”, numeral

2); por lo que, en la conclusión de las **“Recomendaciones del Departamento de Ambiente para el lote en solicitud”** descritas en la Sección VIII; el Departamento de Ambiente recomienda que se realiza un retiro de área de quebrada por **DOSCIENTOS SETENTA PUNO NOVENTA Y DOS METROS (270.92 M²)**; y un retiro de la franja de protección de la quebrada por un área de **SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (666.39 M²)**. Estas recomendaciones fueron aceptadas por el solicitante, quien firmó la audiencia de retiro en fecha veinte (20) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), cuya acta corre agregado en el folio treinta y nueve (39). El Departamento de Catastro concluye en su informe, con el parecer de conceder en Dominio Pleno el predio solicitado por la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**, el cual, fue dividido en dos polígonos, debido al corredero de la quebrada que atraviesa por el inmueble; siendo el **LOTE UNO** con un área superficial de **QUINIENTOS VEINTIUNO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (521.69 M²)** equivalente a **CERO PUNTO TRECE ACRES (0.13 @)**, y el **LOTE DOS** con un área superficial de **CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (4,625.82 M²)** equivalente a **UNO PUNTO CATORCE ACRES (1.14 @)**.

TERCERO: En el expediente de mérito, se encuentran agregado la constancia de la transmisión del aviso del dominio pleno del lote que se está tramitando, realizado por medio de la radiodifusora local denominado **“Estéreo Caracol 102.3 FM”** en los días seis (6), ocho (8) y trece (13) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), según constancias de fecha catorce de marzo del año corriente (2023), los cuales corren agregados del folio sesenta y cuatro (64) al sesenta y siete (67); de igual manera, se hizo la publicación del aviso por medio del diario de circulación nacional **“La Prensa”** en su edición del día trece (13) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número sesenta y ocho (68); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. **220-2022**, contentivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno de la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble solicitado se encuentra ubicado en un inmueble identificado con la Clave Catastral **1101083070189**, a favor del señor **NICK LOWIS COLLINS BENNET (Q. D. D. G.)**, quien es el padre de la solicitante; no obstante, este inmueble, según la información registral obtenido por medio del Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP), en un

momento, formó parte de un título supletorio, el cual está inscrito en el asiento número setenta (70), del tomo quince (15) del Libro de Registro de Propiedad, en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Islas de la Bahía, a favor del señor **NICK LOWIS COLLINS BENNET (Q. D. D. G.)**. Se hizo el estudio minucioso, resultando en que, el asiento anteriormente dicho, fue objeto de una reinscripción el cual se hizo definitivamente bajo el asiento cincuenta y dos (52) del tomo noventa y nueve (99) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas, del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Islas de la Bahía, el cual, fue trasladado a sistema de folio real, quedando registrado bajo la matrícula número tres, nueve, cuatro, uno, ocho tres (394183), y que en el asiento siete (7) de referido matrícula, se inscribió una Remedida de Bien Inmueble y Donación autorizado en el Testimonio del Instrumento Publico Numero Doscientos Cuarenta y Cuatro (244) en la Ciudad de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, en fecha dos (2) de diciembre del año dos mil once (2011), realizado ante los oficios del Abogado y Notario Público **MARIO DONALDO ACOSTA CARCAMO**, otorgado por el señor **NICK LOWIS COLLINS BENNETT**, a favor de la señora **RUNIE BIBIAN COLLINS SCOTT**, y que en este instrumento, se realizó con la finalidad de tener una mejor descripción poligonal del inmueble que fue inscrito en el título supletorio mencionado inicialmente, donde resulta que este excluye completamente al inmueble objeto de solicitud, y siendo que no se encuentra inscrito otros títulos públicos sobre el mismo inmueble objeto de solicitud, se ha comprobado que efectivamente, el predio pertenece a los ejidos municipales, lo cual, posibilita su extensión al particular que ha estado en posesión legítima de ella.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**, ha estado en posesión del inmueble, según lo declara bajo juramento, y que referida declaración corre agregado al folio seis (6) del expediente de mérito. Consecuentemente, la casa habitacional que existe en el predio y que es usado por la solicitante, constata la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Consecuentemente, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por el Abogado **KIRK OBRYAN RIVERS FEURTADO** en su condición indiciada, sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio y aldea de **THACHT POINT**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: "Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley". Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: "La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras".

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: "Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaría Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente".

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. "Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia".

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno de dos inmuebles, siendo el **LOTE UNO** con un área superficial de **QUINIENTOS VEINTIUNO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (521.69 M²)** equivalente a **CERO PUNTO TRECE ACRES (0.13 @)**, y el **LOTE DOS** con un área superficial de **CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (4,625.82 M²)** equivalente a **UNO PUNTO CATORCE ACRES (1.14 @)**, a favor de la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**, si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los once (11) días del mes de julio del año dos mil veintitres (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. **220-2022.-ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. -JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** - Después de discutido el tema la

Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número **220-2022**, solicitado por la señora **ROSE ANGELIS COLLINS SCOTT**, **LOTE NUMERO 1**; con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían L. 7,760.28 más L.1,500.00 de certificación catastral y título. - **LOTE NUMERO 2**; con un porcentaje del 10% del valor catastral que serían L. 57,009-84 más L.1,500.00 de certificación catastral y título. - El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**. -**SE EMITE DICTAMEN LEGAL**. -**DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. **4451-2014**, presentado a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre varios Bienes Inmuebles que se encuentra en el barrio **MANGROVE BIGHT**, aldea de **FLOWERS BAY**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado originalmente por la Abogada **MYRIL YANNELL BROOKS** en su condición de Apoderada Legal de la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, pero que en el transcurso del procedimiento, se le sustituyó poder al Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBUN**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El veinticuatro (24) de septiembre del año dos mil catorce (2014), la Abogada **MYRIL YANNELL BROOKS** en su condición de Apoderada Legal de la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, presentó ante esta Corporación Municipal, escrito cuyo suma reza "**SE SOLICITA TITULO DE PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE EN DOMINIO PLENO. -**", condición la cual acredita por medio de carta poder debidamente autenticada y con las facultades suficientes para ostentar dicha representación, y que corre agregado en los folios once (11) y doce (12). Según la narración de los hechos de la solicitud, en relación con los documentos adjuntos a la solicitud, la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, obtuvo los inmuebles por medio de un contrato privado de cesión y traspaso otorgado por la sociedad mercantil denominada **INVERSIONES DEL TROPICO, S. A.**, representado por el señor **RENE ALFREDO ZERON GÓMEZ**, autorizado mediante el Instrumento Público Número Ciento Sesenta (160), en la Ciudad Puerto de Roatán,

Departamento de Islas de la Bahía, a los diez (10) días del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), realizado ante los oficios del Abogado y Notario Público **ITALO G. TUGLIANI SALAZAR**. En referido contrato, manifiesta el representante legal de la sociedad mercantil denominada **INVERSIONES DEL TROPICO, S. A.**, que su representada es dueño de cuatro (4) inmuebles situados en el sector de Mangrove Bight, de esta jurisdicción Municipal banda sur de la Isla de Roatán, de los cuales ha estado en posesión quieta, pacífica, y tranquila y no interrumpida por más de diez (10) años, de los cuales cede y traspaso los derechos de los mismos a favor de la sociedad mercantil denominado **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**. El **POLIGONO UNO (1)** cuenta con un área **TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (38,741.27 M²)**, equivalente a **NUEVE PUNTO QUINIENTO SETENTA Y TRES ACRES (9.578 @)**, el cual colinda **AL NORTE** con la propiedad de Sally Virginia Johnson; **AL SUR** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Inversiones del Trópico, S. A.; **AL ESTE** con las propiedades de los señores Clinton Hamilton e Ismael Meru Abbott; y **AL OESTE** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Inversiones del Trópico, S. A. El **POLIGONO DOS (2)** cuenta con un área de **CATORCE MIL SETENTA Y CINCO PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (14,075.07 M²)**, equivalente a **TRES PUNTO CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO ACRES (3.478 @)**, el cual colinda **AL NORTE** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A.; **AL SUR** con las propiedades de las sociedades mercantiles denominadas Semilla Acuática S. A., y Estrella del Mar, S. A.; **AL ESTE** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A.; **AL OESTE** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A. El **POLIGONO TRES (3)** cuenta con un área de **OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (8,271.32 M²)** equivalentes a **DOS PUNTO CERO CUARENTA Y CUATRO ACRES (2.044 @)**, colindando **AL NORTE** con calle de acceso y con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A.; **AL SUR** con desconocido; **AL ESTE** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A., y el mar caribe; y **AL OESTE** con calle de acceso. El **POLIGONO CUATRO (4)** cuenta con un área de **UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,445.92 M²)** equivalente a **CERO PUNTO TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE ACRES (0.357 @)**, colindando **AL NORTE** con calle de acceso y con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A.; **AL SUR** con desconocido; **AL ESTE** con la propiedad de la sociedad mercantil denominada Estrella del Mar, S. A., y el mar caribe; y **AL OESTE** con calle de acceso. En fecha tres (3) de noviembre del año dos mil catorce (2014), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro, inspeccionó en campo la ubicación de los inmuebles en varias fechas. El primero fue el miércoles, once (11) de febrero del dos mil quince (2015); el segundo fue el domingo, quince (15) de febrero del dos mil quince (2015); el tercero fue el martes, veintiséis (26) de junio del dos mil dieciocho (2018); el cuarto fue el martes, cuatro (4) de octubre del dos mil veintidós (2022); el quinto fue el miércoles, doce (12) de octubre del dos mil veintidós (2022); y el sexto fue el lunes, diecisiete (17) de octubre del dos mil veintidós (2022). Las inspecciones de campo por lo general se realizan con el objetivo de obtener la información georreferencial de los inmuebles, y para determinar si existe algún espacio físico que es de uso público por ser bienes públicos, o áreas verdes como ser el caso de quebradas, manglares, línea costera y entre otros, los cuales serán informado oportunamente en su dictamen.

TERCERO: El Departamento de Catastro emitió el **“DICTAMEN TÉCNICO E INFORME FINAL PARA LA APROBACIÓN DE CERTIFICACIÓN EN DOMINIO PLENO”** el diez (10) de febrero del año dos mil veintitrés (2023). Consta en el Sección Segunda (II) **“Situación legal del inmueble solicitado en Dominio pleno”**, numeral dos (2), punto uno (1.), que el inmueble identificado como **POLÍGONO UNO (1)**, proviene de un predio de mayor extensión identificado con la clave catastral **1101053020589**, registrado a nombre de Sociedad Inversiones del Trópico, S. A., y que los polígonos dos (2), tres (3) y cuatro (4), provienen de un predio de menor extensión identificado con la clave catastral **1101053020056**, registrado a nombre del señor Terry Brogan. En el párrafo segundo del punto cinco (5.), constata que a través de una minuciosa revisión de los títulos de propiedad inscritos en el Registro De Propiedad Inmueble y Mercantil de este Departamento, el cual resultó en la investigación de los predios colindantes, donde resalta que los polígonos uno (1) al cuatro (4) fueron excluidos de su área, y que luego se realizó una revisión exhaustiva en el Libro de Antecedentes de Certificados de Dominio Pleno extendido por la Municipalidad de Roatán, el cual resultó que actualmente no se han extendido certificado alguno sobre los inmuebles objeto de solicitud, por lo cual, se ha llegado a la determinación que los inmuebles pertenecen a los ejidos municipales.

CUARTO: Producto de las inspecciones realizados sobre los bienes inmuebles y con el apoyo del Departamento de Ambiente Municipal, se ha concluido que en el **POLÍGONO UNO (1)**, no se encontraron área de incidencia ambiental (área verde) que requiere ser objeto de retiro; pero, en cuanto a los polígonos dos (2), tres (3) y cuatro (4), se ha descubierto que referidos inmuebles actualmente ocupan área de incidencia ambiental, como consecuencia, el Departamento de Ambiente Municipal, recomendó que una vez identificado la naturaleza de las incidencias que existen sobre los inmuebles, y haber realizado el cálculo pertinente del área que estos ocupan con su respectivo franja de protección, que se realiza los retiros pertinentes.

QUINTO: Tal como lo indica la Sección Decimotercero (XIII) **“Recomendaciones de la Unidad Municipal Ambiental para el lote #2 en solicitud”**, se concluye que, en el segundo polígono, atraviesa una quebrada con una área de trescientos setenta y cinco punto noventa y nueve metros cuadrados (375.99 M²) y como franja de protección, se aplicará un retiro de

un mil doscientos noventa y siete punto noventa y cuatro metros cuadrados (1,297.94 M²); siendo un total de área retirado de un mil seiscientos setenta y tres punto noventa tres metros cuadrados (1,673.93 M²). Como producto de los retiros aplicados, el **POLÍGONO DOS (2)** fue dividido en dos lotes separados e independientes, quedando el **LOTE #1** con un área superficial de **CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (4,558.96 M²)** equivalente a **UNO PUNTO TRECE ACRES (1.13 @)** y el **LOTE #2**, con un área superficial de **SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (7,842.05 M²)**, equivalentes a **UNO PUNTO NOVENTA Y TRES ACRES (1.93 @)**. El martes, veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintidós (2022) se llevó a cabo en las oficinas del Catastro Municipal, la audiencia de retiro cuyo acta corre agregado en el folio doscientos cincuenta y dos (252), donde el señor Marco Tulio Galiano Sosa en su condición representante de la sociedad solicitante, allana a los retiros realizados sobre dicho inmueble, y que esta actuación fue aceptada por el Apoderado Legal de la sociedad solicitante.

SEXTO: Tal como lo indica la Sección Decimosexto (XVI) "**Recomendaciones de la Unidad Municipal Ambiental para el lote #3 en solicitud**", se verificó en campo por medio de las inspecciones realizadas, que existe área de manglar y afloraciones de coral emergido adentro del polígono solicitado; por lo que el Departamento de Ambiente concluye con el parecer de realizar los retiros correspondientes. Este resultó en la aplicación de un retiro de un área de cinco mil doscientos doce punto sesenta y nueve metros cuadrados (5,212.69 M²); por la Zona de Protección del Coral Emergido; además, de una Zona de Protección de Manglar el cual consta de un área superficial de un mil ciento veintisiete punto cero dos metros cuadrados (1,127.02 M²), con un aplicación de un área de ochocientos nueve punto cuarenta y seis metros cuadrados (809.46 M²) por retiro de franja de protección de manglar. Debido a los retiros, el área pendiente para aprobar se redujo considerablemente, quedando únicamente un área de **UN MIL CIENTO VEINTIUNO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,121.52 M²)**, equivalente a **CERO PUNTO VEINTIOCHO ACRES (0.28 @)**. El martes, veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintidós (2022) se llevó a cabo en las oficinas del Catastro Municipal, la audiencia de retiro cuyo acta corre agregado en el folio doscientos sesenta (260), donde el señor Marco Tulio Galiano Sosa en su condición representante de la sociedad solicitante, allana a los retiros realizados sobre dicho inmueble, y que esta actuación fue aceptada por el Apoderado Legal de la sociedad solicitante.

SÉPTIMO: Tal como lo indica la Sección Decimoctavo (XVIII) "**Recomendaciones de la Unidad Municipal Ambiental para el lote #4 en solicitud**", se concluye que, en el cuarto polígono, una porción del litoral identificada como zona costera, y a la vez es parte de un área protegido, por lo que se deberá excluir una área del polígono solicitado, siendo este un retiro de cuatrocientos cuarenta y ocho punto diecinueve metros cuadrados (448.19 M²) por zona costera, más un exclusión de área consistente en área marina, el cual es de ciento noventa y ocho punto cero cuatro metros cuadrados (198.04 M²), y debido que se identificó

una parte de canal que se extiende por el predio, se deberá hacer una excepción de cuatrocientos ochenta y nueve punto cuarenta y un metros cuadrados (489.41 M^2) como área de canal. Como producto de los retiros aplicados, el **POLÍGONO CUATRO (4)** fue dividido en dos lotes separados e independientes, quedando el **LOTE #1** con un área superficial de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS (236.09 M^2)** equivalente a **CERO PUNTO CERO CINCO ACRES (0.05 @)** y el **LOTE #2**, con un área superficial de **SETENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (74.26 M^2)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO DOS ACRES (0.02 @)**. El martes, veinticinco de octubre del año dos mil veintidós (2022) se llevó a cabo en las oficinas del Catastro Municipal, la audiencia de retiro cuya acta corre agregado en el folio doscientos cincuenta y seis (256), donde el señor Marco Tulio Galiano Sosa en su condición representante de la sociedad solicitante, allana a los retiros realizados sobre dicho inmueble, y que esta actuación fue aceptada por el Apoderado Legal de la sociedad solicitante.

OCTAVO: Finalmente, el Departamento de Catastro concluye con el parecer de conceder el Certificado de Dominio Pleno a favor de la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, en virtud de haber probado la tenencia y posesión de los inmuebles solicitados, siendo estos el **POLÍGONO UNO (1)** con un área de **TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS ($38,741.27 \text{ M}^2$)**, equivalente a **NUEVE PUNTO QUINIENTO SETENTA Y TRES ACRES (9.578 @)**, y que los polígonos dos (2) al cuatro (4) igualmente fueron aprobadas; sin embargo, estos sufrieron retiros, por las que las áreas aprobadas del **POLÍGONO DOS (2)** son el **LOTE #1** con un área superficial de **CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS ($4,558.96 \text{ M}^2$)** equivalente a **UNO PUNTO TRECE ACRES (1.13 @)** y el **LOTE #2**, con un área superficial de **SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS ($7,842.05 \text{ M}^2$)**, equivalentes a **UNO PUNTO NOVENTA Y TRES ACRES (1.93 @)** del **POLÍGONO TRES (3)**, con un extensión superficial de **UN MIL CIENTO VEINTIUNO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS ($1,121.52 \text{ M}^2$)**, equivalente a **CERO PUNTO VEINTIOCHO ACRES (0.28 @)**; y del **POLÍGONO CUATRO (4)** son el **LOTE #1** con un área superficial de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS (236.09 M^2)** equivalente a **CERO PUNTO CERO CINCO ACRES (0.05 @)** y el **LOTE #2**, con un área superficial de **SETENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (74.26 M^2)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO DOS ACRES (0.02 @)**.

NOVENO: En el expediente de mérito, se encuentran agregado la constancia de la transmisión del aviso del dominio pleno del lote que se está tramitando, realizado por medio de la radiodifusora local denominado "Estéreo Caracol 102.3 FM" en los días veintinueve (29) de mayo, uno (1) de junio y cinco (5) de junio del año dos mil veintitrés (2023), y que las constancias corren agregado del folio doscientos sesenta y cuatro (264) al folio doscientos setenta y cinco (275); de igual manera, se hizo la publicación del aviso por medio del diario

de circulación nacional "La Prensa" en su edición del día cinco (5) de junio del año dos mil veintitrés (2023), el cual corre agregado del folio doscientos setenta y seis (276) al folio doscientos setenta y nueve (279); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. 4451-2014, contentivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble identificado como **POLÍGONO UNO (1)**, proviene de un predio de mayor extensión identificado con la clave catastral 1101053020589, registrado a nombre de Sociedad Inversiones del Trópico, S. A. En lo concerniente con el procedimiento, corre agregado el documento con lo que acredita la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)** que es su título traslativo de dominio del bien inmueble, y que los polígonos dos (2), tres (3) y cuatro (4), provienen de un predio de menor extensión identificado con la clave catastral 1101053020056, registrado a nombre del señor Terry Brogan, el cual, según el mismo título privado, declara que este sirve como administrador de la sociedad, por lo que resulta en un error del mismo, por lo que, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente trámite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Consecuentemente, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, adquirió la propiedad por medio de un contrato privado de cesión y traspaso otorgado por la sociedad mercantil denominada **INVERSIONES DEL TROPICO, S. A.**, representado por el señor **RENE ALFREDO ZERON GÓMEZ**, autorizado mediante el Instrumento Público Número Ciento Sesenta (160); en la Ciudad Puerto de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, a los diez (10) días del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), realizado ante los oficios del Abogado y Notario Público **ITALO G. TUGLIANI SALAZAR**, el cual corre agregado del folio veintidós (22) al treinta y uno (31).

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por el Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBUN** en su condición

indiciada, sobre varios bienes inmuebles que se encuentra en el barrio **MANGROVE BIGHT**, aldea de **FLOWERS BAY**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: *“Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley”*. Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: *“La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras”*.

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. *“Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia”*.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno de la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, representado por el Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBUN**, por los siguientes inmuebles: **1**) Del **POLÍGONO UNO (1)**, el cual se aprueba como **LOTE UNO (1)** con un área superficial de **TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (38,741.27 M²)**, equivalente a **NUEVE PUNTO QUINIEN TO SETENTA Y TRES ACRES (9.578 @)**; **2**) Del **POLÍGONO DOS (2)**, el cual fue dividido en dos lotes separados por ser objeto de retiros de

una quebrada, se aprueba como el **LOTE DOS (2)** con una área superficial de **CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (4,558.96 M²)** equivalente a **UNO PUNTO TRECE ACRES (1.13 @)**; y el **LOTE TRES (3)**, con un área superficial de **SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (7,842.05 M²)**, equivalentes a **UNO PUNTO NOVENTA Y TRES ACRES (1.93 @)**; **3** Del **POLÍGONO TRES (3)**, el cual sufrió una reducción considerable de área por ser objeto de retiros de área de mangle, franja de protección de mangle, y área de afloración de coral emergido, se aprueba como **LOTE CUATRO (4)**, con un extensión superficial de **UN MIL CIENTO VEINTIUNO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,121.52 M²)**, equivalente a **CERO PUNTO VEINTIOCHO ACRES (0.28 @)**; y **4** Del **POLÍGONO CUATRO (4)** el cual fue dividido en dos lotes por ser objeto de retiro de área de canal, área marina y franja de protección de línea costera, se aprueba como el **LOTE CINCO (5)** con un área superficial de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS (236.09 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CERO CINCO ACRES (0.05 @)**; y el **LOTE SEIS (6)**, con un área superficial de **SETENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (74.26 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO DOS ACRES (0.02 @)**. Si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los dieciocho (18) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. **4451-2014.-ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. -JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** - Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número **4451-2014**, solicitado por de la sociedad mercantil denominada **ESTRELLA DEL MAR, S. A. (SEA STAR, S. A.)**, **LOTE 1** con un porcentaje de 15% del valor catastral, más **L.1,500.00** de título de propiedad, que serían **L. 175,835.70.-** **LOTE 2** con un porcentaje de 15% del valor catastral más **L. 1,500.00** de título de propiedad que serían **L. 22,015.32.-** **LOTE 3** con un porcentaje de 15% del valor catastral más **L.1, 500.00** de título de propiedad que serían **L. 36,789.22.-** **LOTE 4** con un porcentaje de 15% del valor catastral más **L.1,500.00** de título de propiedad que serían **L. 4,864.56.-** **LOTE 5** con un porcentaje de 100% del valor catastral más **L.1,500.00** de título de propiedad que serían **L. 6,221.80.-** **LOTE 6** con un porcentaje de 100% del valor catastral más **L.1,500.00** de título de propiedad que serían **L.2,985.20.-**El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUÁREZ REYES**, **INGRÍD MAREILY ROSALÉS CRUZ**.

SE EMITE DICTAMEN LEGAL

DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 001-2019, presentado a los diez (10) días del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre varios Bienes Inmuebles que se encuentran ubicados en el barrio de **COROZAL** de la aldea de **MUD HOLE**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado por el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD** y quien simultáneamente por medio de su escrito de solicitud, otorga poder al Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBUN**; para que este lo representa como su Apoderado Legal en todo lo concerniente al procedimiento de emisión del Certificado de Título de Propiedad en Dominio Pleno. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El diez (10) de enero del dos mil diecinueve (2019), comparece el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD**, presentando escrito cuyo suma reza "**SOLICITUD DE DOMINIO PLENO. SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. PODER**", y quien otorga poder en su escrito de solicitud, al Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBUN** para que este le sirva como su Apoderado Legal en todo lo concerniente al procedimiento. Según la narración de los hechos de la solicitud, y por lo examinado del juego de documentos que acompañó, el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD** es el legítimo propietario de tres (3) inmuebles, de los cuales, ha estado en posesión legítima, pacífica, quieta y tranquila por varios años. El primer inmueble es el **LOTE UNO (1)**, ubicado en "Mud Hole", aldea de "Sandy Bay", con un área superficial de **UN MIL CIENTO VEINTISIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1,127.86 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE ACRES (0.279 @)**, colindando **AL NORTE** con calle que conduce de Coxen Hole a West End; **AL SUR** con propiedad de los señores Carmen Antonella Morris y Howard Solomon; **AL ESTE** con la calle que conduce de Coxen Hole a West End; y **AL OESTE** con propiedad de los señores Yolanda Villeda, George Anthony Núñez Mc Field, Howard Solomon y calle de acceso. El segundo inmueble es el **LOTE DOS (2)** ubicado en el sector de "Mud Hole", aldea de "Sandy Bay", con un área superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (244.78 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO CERO SEIS ACRES (0.06 @)**, colindando **AL NORTE** con calle de acceso; **AL SUR** con propiedad de la familia Solomon Webster; **AL ESTE** con propiedad del señor Howard Solomon; y **AL OESTE** con propiedad del señor Howard

Solomon. El tercer inmueble solicitado es el **LOTE TRES (3)** y consta de un área superficial de **CIENTO NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (198.94 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO CERO CUARENTA Y NUEVE ACRES (0.049 @)**, colindando **AL NORTE, AL SUR y AL ESTE** con propiedades de los señores Yolanda Villeda y Howard Solomon; y **AL OESTE** con calle de acceso trazada sobre el inmueble. En fecha trece (13) de enero del año dos mil veintitrés (2023), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: Que el dieciocho (18) de mayo del año dos mil diecinueve, el Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBÚN** en su condición indicada, presenta escrito solicitando que se integre en el mismo expediente, un cuarto inmueble, el cual consta de un área superficial de **UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (1,252.25 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO TRESCIENTOS NUEVE ACRES (0.309 @)**. Referida solicitud fue admitida el primero (1^{ro}) de junio año dos mil veinte (2020); el cual corre agregado del folio cincuenta y cuatro (54) al sesenta (60), y que se ordenó posteriormente a que se sigue con el trámite.

TERCERO: El doce (12) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), comparece el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD** presentando un escrito donde solicita que se integre un quinto inmueble a la solicitud ya iniciada. En ella, narra que ostenta la posesión tranquila, pacífica y quieta desde el año dos mil trece (2013), el cual lo acredita por medio de una declaración jurada de propiedad; y que consta de un área superficial de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y DOS (363.82 M²)**, equivalente a **CERO PUNTO CERO NUEVE ACRES (0.09 @)**. Dicha solicitud fue admitida por Secretaria Municipal en fecha doce (12) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), corriendo agregado a los folios ochenta y dos (82) al noventa y tres (93).

CUARTO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro, inspeccionó en campo la ubicación de los inmuebles el cuatro (4) de julio del dos mil diecinueve (2019), el trece (13) de agosto del dos mil veinte (2020), el tres (3) de diciembre del dos mil veinte (2020), y el cuatro (4) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021). La inspección de campo por lo general se realiza con el objetivo de obtener la información georreferencial de los inmuebles, y para determinar si existe algún espacio físico que es de uso o bienes públicos, como ser el caso de quebradas, manglares, acceso u otros, los cuales serán informado oportunamente en su dictamen.

QUINTO: El Departamento de Catastro emitió el "**DICTAMEN TÉCNICO E INFORME FINAL PARA LA APROBACIÓN DE CERTIFICACIÓN EN DOMINIO PLENO**" el veintisiete (27) de marzo del año dos mil veintitrés (2023). En los "**Datos del solicitante**" del Sección I, numeral 4); identificaron al **LOTE UNO (1)** como **POLÍGONO TRES (3)**, al **LOTE DOS** como **POLÍGONO UNO (1)**, al **LOTE TRES (3)** como **POLÍGONO DOS (2)**, al **LOTE CUATRO (4)** como **POLÍGONO CUATRO (4)** y al **LOTE CINCO (5)**

como **POLÍGONO CINCO (5)**, el cual se hizo por fines técnicas. En la “**Situación legal del inmueble solicitado en Dominio pleno**” contenido en la Sección II, primer punto (1.), nos indica que los lotes de terrero uno (1) al cuatro (4), se encuentran comprendidos dentro de otro inmueble de mayor extensión; siendo este identificado con la clave catastral 1101073030138, y registrado a favor del señor **HOWARD ROY NEIL SALOMON WEBSTER** en su base de datos, sin la existencia algún de un título o documento público inscrito o de un Certificado de Título de Propiedad en Dominio Pleno otorgado por la Municipalidad de Roatán; no obstante, en el punto sexto (6.), el **LOTE CINCO (5)**, aparece registrado en la base de datos con la clave 1101073030978, el cual ya cuenta con un título registrado en el Registro de la Propiedad, siendo este bajo la matrícula cinco, tres, ocho, cero, tres, nueve (**538039**) actualmente a favor del señor **HOWARD ROY NEIL SALOMÓN WEBSTER**, por lo que, este lote en específico, no es susceptible de ser otorgado en dominio por ya contar con un título inscribible, y que además proviene de un Certificado de Título de Propiedad en Dominio Pleno expendido por la Corporación Municipal.

SEXTO: Producto de las inspecciones, se verificó que no existe espacios que implican retiro por área verde (los diferentes tipos de línea costera, quebrada, etc.); sin embargo, si existe varios traslapes con área de uso público, y con propiedades que cuentan con su título inscrito. El **POLÍGONO UNO (1)**, consta de un área superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (244.78 M²)**, fue objeto de retiro por ser que traslapaba con la propiedad del señor **TYRONE DWAYNE SAPHREY**, el cual está inscrito en el asiento setenta y tres (73) del tomo doscientos treinta (230) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas, y Anotaciones Preventivas del Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Islas de la Bahía, y que el retiro fue por **DOS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (2.76 M²)**, quedando pendiente aprobar un área de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (241.96 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO CERO SEIS ACRES (0.06 @)**. El **POLÍGONO TRES (3)** con un área superficial de **UN MIL CIENTO VEINTISIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1,127.86 M²)**, fue objeto de retiro para la ampliación de vía pública, el cual fue por un área de **CUATROCIENTOS DIEZ PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (410.82 M²)**, más un segundo retiró de área por traslape con la propiedad del señor **JOSE ERNESTO CARRANZA FLAMENCO**, el cual está registrado a su favor bajo la matrícula uno, uno, cuatro, nueve, dos, cero, cero (**1149200**) del Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, cuya documentación corre agregado en el folio veintinueve (29) al treinta y dos (32), siendo un retiro de **VEINTE PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (20.77 M²)**; así mismo, se aplicó un tercer retiro por el acceso aparente para la propiedad de la señora **TODAYAH SEVILLA-BAZAN**, el cual se encuentra registrado a su favor bajo la matrícula tres, nueve, nueve, dos, ocho, siete (**399287**) y que el área retirada es por **VEINTIDOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (22.45 M²)**; de igual manera, era necesario aplicar un cuarto retiro por el traslape predial que existe con este mismo inmueble, siendo de un área de **TRES PUNTO OCHENTA Y SIETE**

METROS CUADRADOS (3.87 M²). Como consecuencia de los retiros aplicados, el **POLÍGONO TRES (3)** fue dividido en dos polígonos independientes, quedando de la siguiente manera: **POLIGONO A** con un área de **CIENTO VEINTIDÓS PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (122.72 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CERO TRES ACRES (0.03 @)**; y, **POLÍGONO B** con un área de **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (547.66 M²)** equivalente a **CERO PUNTO TRECE ACRES (0.13 @)**. El **POLÍGONO CUATRO (4)** cuenta con un área superficial de **UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (1,252.25 M²)**, y este fue objeto de retiro por el acceso aparente para la propiedad del señor **JEFFERSON OMAR BODDEN** encontrándose registrado a su favor bajo la matrícula uno, siete, tres, uno, cero, ocho, nueve (1731089), siendo un retiro por **SESENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y NUEVE (65.79 M²)**, quedando pendiente por aprobar un área de **UN MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1,186.43 M²)** equivalente a **CERO PUNTO VEINTINUEVE ACRES (0.29 @)**. Todos los retiros y modificaciones realizados a los polígonos uno, tres y cuatro, fueron aceptados por el Apoderado Legal del solicitante mediante audiencia de retiro celebrado en fecha veintisiete (27) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el corriendo agregado del folio ciento ochenta y cuatro (184) al folio ciento ochenta y siete (187).

SÉPTIMO: En la “**Conclusión Datos para Aprobación de certificación en dominio pleno**”, descrito en la Sección X del informe, el Departamento de Catastro concluye con el parecer de conceder en Dominio Pleno el predio solicitado por el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD**, los inmuebles identificados como **POLIGONO UNO (1), POLÍGONO DOS (2), POLIGONO A, POLIGNO TRES (3)** dividido en **POLIGONO B, POLIGONO CUATRO (4)**, con los retiros aplicados y valores correspondientes.

QUINTO: En el expediente de mérito, se encuentran agregado la publicación del aviso por medio del diario de circulación nacional “La Prensa” en su edición del día primero (1^{ro}) de junio del año dos mil veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número doscientos veintiuno (221). De igual manera, corre agregado del folio doscientos veintiuno (221) al doscientos veinticinco (225), constancia de fecha cinco (5) de junio del año veintitrés (2023) de la transmisión del aviso realizado por medio de la radiodifusora local denominado “Estéreo Caracol 102.3 FM” en los días veintinueve (29) de mayo, uno (1) y cinco (5) de junio, en el año dos mil veintitrés (2023); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. 001-2019, contentivo de una Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno; se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre de los bienes inmuebles por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y

Oeste; siendo importante establecer que las propiedades, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en los inmuebles

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble solicitado se encuentra ubicado en un inmueble de mayor extensión, catastrado como **1101073030138**, a favor del señor **HOWARD ROY NEIL SALOMON WEBSTER**; no obstante, este inmueble de mayor extensión, no cuenta con un título inscrito en el Instituto de la Propiedad; y, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente trámite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Consecuentemente, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, se prueba que el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD**, adquirió los inmuebles identificados como **LOTE UNO (1)**, **LOTE DOS (2)**, **LOTE TRES (3)**, y **LOTE CUATRO (4)** por medio de Contratos Privado de Donación Entre Vivos celebrado entre el señor Howard Neil Solomon Webster y George Anthony Núñez Mc Field, lo cual acredita el traspaso de derechos dominicales del bien inmueble a favor del solicitante; cuyas copias fotostáticas corren agregados en los antecedentes del expediente, y del **LOTE CINCO (5)**, manifiesta que la poseído desde el año dos mil trece (2013); no obstante, sobre este inmueble, se ha probado mediante la información georreferencial obtenida por medio de las inspecciones de campo, más la información registral que existe en el base de datos del Departamento de Catastro, se ha llegado a la determinación ineludible que este bien inmueble, ya cuenta con su título de propiedad inscrito a favor de un tercer particular, lo que deduce a la conclusión que no se puede proceder con el trámite para el **LOTE CINCO (5)**, estando registrado bajo la matrícula cinco, tres, ocho, cero, tres, nueve (**538039**) actualmente a favor del señor **HOWARD ROY NEIL SALOMÓN WEBSTER** en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por el Abogado **ITALO GIUSEPPE TUGLIANI HASBUN** en su condición, indiciada, sobre cinco Bienes Inmuebles que se encuentran ubicados en el barrio de **COROZAL** de la aldea de **MUD HOLE**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso

de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: *“Las municipalidades podrán titular equitativamente; a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal, pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley”*. Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: *“La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras”*.

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaría Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. *“Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia”*.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá **APROBAR** o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedades en Dominio Pleno del señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD**, siendo estos: **POLÍGONO UNO (1)** con un área superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (241.96 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO CERO SEIS ACRES (0.06 @)**; **POLÍGONO DOS (2)** con un área superficial de **CIENTO NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (198.94 M²)**, equivalentes a **CERO PUNTO CERO CUARENTA Y NUEVE ACRES (0.049 @)**; **POLIGONO TRES (3)** dividido en **POLIGONO A** con un área superficial de **CIENTO VEINTIDÓS PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (122.72 M²)** equivalente a **CERO PUNTO CERO TRES ACRES (0.03 @)**; y **POLÍGONO B** con un área de **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (547.66 M²)**; y, **POLÍGONO CUATRO (4)** con un área superficial de **UN MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1,186.43 M²)** equivalente a **CERO PUNTO VEINTINUEVE ACRES (0.29 @)**, y que a la vez, se deniega el **POLÍGONO CINCO (5)** en virtud que este cuenta con título público inscrito a favor del señor **HOWARD ROY NEIL SALOMÓN WEBSTER** bajo la matrícula cinco, tres, ocho, cero, tres, nueve

(538039), si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los diez (10) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. 001-2019.-**ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. -JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** - Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número 001-2019, solicitado por el señor **GEORGE ANTHONY NUÑEZ MC FIELD**, POLIGONO 1; con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L. 2,903.52** más **L.1,500.00** de certificación catastral y titulo.- POLIGONO 2; con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L. 2,387.28** más **L.1,500.00** de certificación catastral y titulo.- POLIGONO 3 lote A; con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L. 1,472.64** más **L.1,500.00** de certificación catastral y titulo.- POLIGONO 3 lote B; con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L.6,571.92** más **L.1,500.00** de certificación catastral y titulo.- POLIGONO 4; con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L. 14,237.16** más **L.1,500.00** de certificación catastral y titulo.-El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.** -**SE EMITE DICTAMEN LEGAL. -DEPARTAMENTO LEGAL DEL HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 202-2022, presentado a los cinco (5) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de un Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio Pleno sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio y aldea de **SANDY BAY**, jurisdicción de este Municipio, Departamento de Islas de la Bahía; presentado por el Abogado **BAYRON JULIO FAJARDO RAMÍREZ** en su condición de Apoderado Legal de los señores **AMINTA ISABEL PADILLA REYES, BELINDA YAMILETH PUERTO, SONIA PUERTO REYES, JOSÉ FRANCISCO ZELAYA REYES, y CARLOS ALFONSO PUERTO**. Por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: El cinco (5) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), el Abogado **BAYRON JULIO FAJARDO RAMÍREZ** en su condición de Apoderado Legal de los

señores **AMINTA ISABEL PADILLA REYES, BELINDA YAMILETH PUERTO, SONIA PUERTO REYES, JOSÉ FRANCISCO ZELAYA REYES, y CARLOS ALFONSO PUERTO**, presentó ante esta Corporación Municipal, escrito cuyo suma reza **“SESOLICITA DOMINIO PLENO DE UN INMUEBLE. -SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. -PODER.”**, condición la cual acredita por medio de carta poder debidamente autenticada y con las facultades suficientes para ostentar dicha representación. Según los hechos de la solicitud, los representados del Abogado **BAYRON JULIO FAJARDO RAMÍREZ**, adquirieron los derechos y obligaciones de la señora **AMINTA ESTELA ORDOÑEZ REYES (Q. D. D. G.)**, por medio de Herencia Ab-Intestato en Sede Notarial cuya resolución final se encuentra autorizado por medio del Instrumento Público Numero Ochocientos Sesenta y Dos (862) en el municipio de San Pedro Sula, departamento de Cortes, a los trece (13) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), realizado ante los oficios del Abogado y Notario Público **Angel Gabriel Ortiz Quesada**, y que está debidamente inscrito en el asiento noventa y dos (92) del tomo ciento veinticuatro (124) del Libro de Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil regional del Municipio de la Ceiba, Departamento de Atlántida; misma que se encuentra agregado del folio veintisiete (27) al veintinueve (29) del expediente de mérito. Que la señora **AMINTA ESTELA ORDOÑEZ REYES (Q. D. D. G.)**, obtuvo en vida los derechos del bien inmueble, por medio de contrato privado de compraventa otorgado por el señor **CHARLES CASWRALL JAMES**, celebrado en la Ciudad Puerto de Roatán, a los veintiún (21) días del mes de septiembre del año mil novecientos ochenta y dos (1982), y que desde ese entonces, ha estado en posesión del inmueble, el cual consta de un área superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (248.02 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO SESENTA Y UNO ACRES (0.061 @)**, el cual colinda **AL NORTE:** Con propiedad del señor Charles Caswrall James y calle pavimentada; **AL SUR:** Con calle pavimentada y propiedad del señor David Quinn; **AL ESTE:** Con calle pavimentada; y **AL OESTE:** Con propiedad del señor Charles Caswrall James. En fecha cinco (5) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), se dictó auto de admisión a la solicitud presentada, donde se ordenó enviar el expediente a los departamentos pertinentes con el propósito de obtener informes adicionales para esclarecer y precisar los hechos alegados por la parte interesada.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, realizó inspección de campo sobre el bien inmueble en fecha dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), donde se recopiló exitosamente la manifestación de conformidad de colindantes, el cual corre agregado de los folios cuarenta y uno (41) al cuarenta y dos (42). El Departamento de Catastro Municipal, luego de practicar la inspección in situ del bien inmueble, en fecha catorce (14) de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitió el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, donde informa en la sección II, **“Situación legal del inmueble solicitado en Dominio pleno”**, numeral 2), inciso a), que el bien inmueble se encuentra catastrado en la base de datos de Catastro con la Clave Catastral **1101072510019**, a favor de la señora **AMINTA ESTELA ORDOÑOZ REYES**; y en el

inciso d), que el bien inmueble se encuentra comprendido dentro de los ejidos municipales, por ser que no existe actualmente título público inscrito sobre ello, y tampoco existe certificado de título de propiedad expendido por la Corporación Municipal a favor de terceros. Siempre en el mismo informe, en la sección X **“Conclusión Datos para Aprobación de certificación en dominio pleno”**, el Departamento de Catastro concluye con el parecer de conceder en Dominio Pleno el predio solicitado por los señores **AMINTA ISABEL PADILLA REYES, BELINDA YAMILETH PUERTO, SONIA PUERTO REYES, JOSÉ FRANCISCO ZELAYA REYES, y CARLOS ALFONSO PUERTO**, por un área de **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (248.02 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO SESENTA Y UNO ACRES (0.061 @)**.

TERCERO: En el expediente de mérito, se encuentran agregados, la publicación del aviso del dominio pleno del lote que se está tramitando, realizado por medio del diario de circulación nacional “La Prensa” en su edición del día veinte (20) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número setenta (70); de igual manera, se transmitió el aviso por medio de la radiodifusora local denominado “Estéreo Caracol 102.3 FM” en los días quince (15), diecisiete (17) y veintidós (22) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), según constancia de fecha veintidós (22) de mayo del año veintitrés (2023), el cual corre agregado en el folio número setenta y uno (71); sin presentar oposición alguna.

II. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

En el presente Expediente Administrativo bajo No. **202-2022**, contentivo de la Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, se realizaron debidamente las inspecciones de campo necesarios para acreditar todos los hechos mencionados en la misma, constatando in situ la tenencia o posesión sobre el bien inmueble por la parte interesada; así como establecer quiénes son los colindantes por sus lados: Norte, Sur, Este y Oeste; siendo importante establecer que la propiedad, objeto de la solicitud de Dominio pleno está debidamente identificada por medio de los cercos puestos parcialmente en el inmueble.

Es importante mencionar que producto de la inspección de campo realizada sobre el bien inmueble objeto de esta solicitud, el Departamento de Catastro indica que el inmueble solicitado no está claramente delineado en el sistema, pero que se encuentra ubicado en un predio catastrado como **1101072510019**, a favor de la señora **AMINTA ESTELA ORDEÑOZ REYES**; pero, el inmueble objeto de solicitud, no cuenta con un título inscrito en el Instituto de la Propiedad; y, se pudo constatar la existencia de la posesión y tenencia material del bien inmueble objeto del presente tramite por parte del solicitante, por lo que hay una congruencia entre lo que se alega poseer y sobre lo que físicamente está en posesión. Por lo que, si se aprueba extender la Certificación de Título en Dominio Pleno en Sesión de Corporación, se deberá realizar las modificaciones alfanuméricas que corresponden en la base de datos catastral.

Se prueba que, por medio de los documentos adjuntados en el expediente de mérito, los señores **AMINTA ISABEL PADILLA REYES, BELINDA YAMILETH PUERTO,**

SONIA PUERTO REYES, JOSÉ FRANCISCO ZELAYA REYES, y CARLOS ALFONSO PUERTO, adquirieron la propiedad por medio sucesión intestada de su madre, la señora **AMINTA ESTELA ORDOÑEZ REYES (Q. D. D. G.)**, quien lo obtuvo por medio de contrato privado de compraventa otorgado por el señor **CHARLES CASWRALL JAMES**, celebrado en la Ciudad Puertorriqueña de Roatán, a los veintiún (21) días del mes de septiembre del año mil novecientos ochenta y dos (1982).

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. La presente Solicitud para la Adjudicación de Título de Propiedad en Dominio pleno, tramitado por el Abogado **BAYRON JULIO FAJARDO RAMÍREZ** en su condición indiciada, sobre un Bien Inmueble que se encuentra en el barrio y aldea de **SANDY BAY**, jurisdicción de este Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía; ha sido tramitada de conformidad a los procedimientos administrativos e internos que manda la Ley de Municipalidades, Reglamento General de la Ley de Municipalidades y el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares.

II. Como resultado de una revisión exhaustiva del presente expediente administrativo, se comprueba el cumplimiento de todas y cada una de las actuaciones ineludibles para el curso de este, así como los requisitos necesarios para la creación del Título de Propiedad correspondiente.

III. En base a la Ley de Municipalidades establece en su artículo 70 párrafo primero: *“Las municipalidades podrán titular equitativamente, a favor de terceros, los terrenos de su propiedad que no sean de vocación forestal; pudiendo cobrar por tal concepto los valores correspondientes, siempre que no violentaren lo dispuesto en esta Ley”*. Y el Reglamento General de la Ley de Municipalidades establece en su Artículo 71: *“La Corporación Municipal emitirá la reglamentación que estime pertinente, estableciendo procedimientos expeditos para el trámite que habrá de seguirse en la venta de tierras”*.

IV. Asimismo, el Reglamento especial para la Titulación de Inmuebles urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaría Municipal y esta a su vez, enviará el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.

V. Y finalmente la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004), establece taxativamente en su Artículo 63. *“Los Inmuebles deben ser delineados conforme a Títulos, posesión o tenencia”*.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en vista de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que es **PROCEDENTE** en Derecho, continuar con el trámite de mérito del presente expediente, someter el conocimiento de este expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien decidirá

APROBAR o **IMPROBAR** la presente Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno con un área de **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (248.02 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO SESENTA Y UNO ACRES (0.061 @)**, de los señores **AMINTA ISABEL PADILLA REYES, BELINDA YAMILETH PUERTO, SONIA PUERTO REYES, JOSÉ FRANCISCO ZELAYA REYES, y CARLOS ALFONSO PUERTO**, si así lo estima conveniente, determinando a su vez, el valor que tendrá que pagar el poseedor para la extensión del Título de Propiedad en Dominio Pleno conforme al informe rendido oportunamente por el departamento de Catastro Municipal.

En fe de lo cual, firmo el presente dictamen en el municipio de Roatán, Islas de la Bahía, a los cinco (5) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) para ser agregado al expediente administrativo No. **202-2022.-ABOGADO JOSÉ ANGEL CARRANZA FLORES. -JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.** - Después de discutido el tema la Honorable Corporación municipal, toma la decisión de aprobar el dominio pleno del expediente número **202-2022**, solicitado por el señor **AMINTA ISABEL PADILLA REYES, BELINDA YAMILETH PUERTO, SONIA PUERTO REYES, JOSÉ FRANCISCO ZELAYA REYES, y CARLOS ALFONSO PUERTO**, con un porcentaje de 10% del valor catastral que serían **L. 5,952.48 más L.1,500.00** de certificación catastral y título.-El cual fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, PAUL LEONARD GALE ANSEL, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ REYES, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.**- **SE EMITE DICTAMEN LEGAL.-DEPARTAMENTO LEGAL.** - Roatán, Islas De La Bahía, 14 de julio del 2023.

VISTO: Que, para emitir Dictamen Legal sobre las Oposiciones presentadas, en la solicitud de extensión de certificación de Título de Dominio Pleno, peticionada ante esta Cooperación Municipal por los señores **LORRENE BODDEN BROWN y JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**, cuyas generales de ley constan en autos y quienes están siendo representado por el Abogado **JOSE MARIA CASTILLO DANILOU**, el cual, fue presentado vía el Departamento de Secretaria, el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE** ha interpuesto formalmente oposición, en su condición de representante legal de las señoras **MURLENE ELTINA BROWN y MARBA ZENOLA BROOKS**. En vista de lo expuesto, se hace necesario revisar detalladamente los documentos y antecedentes presentados, a fin de emitir un dictamen legal fundamentado sobre el artículo 72 de la Ley de Procedimiento Administrativo, con relación a la procedencia de la oposición y si el procedimiento se cumplió según lo ordenado por la ley, en relación a la Solicitud de Extensión de Certificación de Dominio Pleno presentada; por el cual, es suscrito Asesor Legal, se permite a emitir el siguiente Dictamen Legal, en base a los siguientes hechos y consideraciones legales:

I. ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO: En fecha tres (3) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), compareció el Abogado **JOSE MARIA CASTILLO DANILOU** presentando escrito cuya suma reza: **“SE SOLICITA OTORGAMIENTO DE TITULO DE DOMINIO PLENO. – SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.”**; y quien comparece en su condición de Apoderado Legal de los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**, cuyos generales de ley constan en autos. Que la solicitud presentada fue contraída a solicitar a la Corporación Municipal el otorgamiento de Dominio Pleno de un lote de terreno ubicado en el barrio de **GIBSON BIGHT**, aldea de **WEST END**, jurisdicción territorial de este municipio, asimismo según plano topográfico acompañado con el escrito de la solicitud, el bien inmueble contraído a solicitar consta de una extensión superficial de **SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (66,866.45 M²)** o **DIECISEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS ACRES (16.52 @)**, colindando **AL NORTE** con propiedad de los señores Bert Ebanks, Nidia Patricia Webster, y Chester Johnson; **AL SUR** con propiedad del señor Bert Ebanks; **AL OESTE** con propiedad del señor Bert Ebanks; y **AL ESTE** con propiedad del señor Chester Johnson. Adicionalmente, la solicitud fue admitida por Secretaría Municipal mediante auto de admisión en fecha doce (12) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), ordenando la remisión del expediente a diferentes departamentos administrativos, estos para que emitan los informes que corresponden, tales como el Departamento de Control Tributario y el Departamento Catastro Municipal.

SEGUNDO: Que en fecha veintiocho (28) de abril del año dos mil veintidós (2022), se presentó escrito con la petición del cambio del área solicitada, en virtud de una transacción privado realizado con uno de los colindantes del inmueble, quien también estaba solicitando dominio pleno de su inmueble y que cuyas diligencias se encuentran registradas en el Expediente Administrativo No. **070-2021**, perteneciente del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**. El área rectificadora es por **CUARENTA Y UN MIL OCHENTA Y UN PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (41,081.74 M²)** equivalentes a **DIEZ PUNTO QUINCE ACRES (10.15 @)**. Se admitió la solicitud en fecha veintidós (22) de mayo del año dos mil veintidós (2022), y se dio continuidad con el trámite.

TERCERO: Que la Unidad Técnica del Departamento de Catastro practicó en fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022), la inspección del campo en la ubicación del inmueble, y que en fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintidós, se emitió el Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, en donde relacionan en la sección segunda, numeral dos, que el predio se encuentra en el base de datos, catastrado a favor del señor **Chester Johnson**, bajo la clave catastral **1101093030023**, ubicado en el barrio **Gibson Bight**, de la aldea de **West End**. Así en el numeral tres de la misma sección, la Unidad Técnica esclarece que la zona requiere mantenimiento, debido que la delineación de predio está desfasada. En la sección tercera del referido informe, se informa el corredero de una quebrada que atraviesa el inmueble objeto de solicitud, resultando en la necesidad de aplicar retiros sobre el área. En el folio 81 del

expediente de mérito, la Unidad Técnica describa la aplicación de los retiros sobre el área del inmueble, siendo: **A) Retiro por cauce de quebrada de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUTO CERO DOS METROS CUADRADOS (446.02 M²); B) Retiro por franja de protección de quebrada de UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS (1,737.17 M²); C) Retiro por traslape con predio colindante perteneciente al señor Teddy Dal Ebanks, con una área de DOSCIENTOS TREINTA PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (230.46 M²).** Los retiros mencionados de igual manera fueron debidamente notificados al solicitante y a su apoderado legal, quienes firman su conformidad y que dicha acta consta en el folio 60 del expediente. Finalmente, el Departamento concluye con el parecer de otorgar en dominio pleno a los solicitantes, por haber comprobado de manera fehaciente, la posesión y la pertenencia de este a los inmuebles ejidales de esta municipalidad, por un área total de **TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (38,668.08 M²)** equivalentes a **NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CINCO ACRES (9.55)**, y como consecuencia de una quebrada que atraviesa por el inmueble, divide el bien inmueble en dos polígonos, resultando que para el polígono 1, tendrá una área de **TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (3,416.78 M²)**; y para el polígono 2, cuenta con una área de **TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (35,251.30 M²)**.

CUARTO: Que una vez extendido los avisos de la solicitud, el Apoderado Legal de los solicitantes presenta escrito cumplimentando los mismos en fecha veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veintidós (2022), adjuntando la edición del lunes, ocho (8) de agosto del año dos mil veintidós (2022) de La Prensa, el cual corre agregado en el folio 95 y en el folio 96, y adjunta constancia emitido por la radiodifusora Estéreo Caracol 102.3 FM, quedando ambos admitidos en auto de fecha veintiséis (26) de agosto del año dos mil veintidós (2022).

QUINTO: Qué, en fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil veintidós (2022), el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE**, actuando en su condición de representante legal de la señora **MURLENE ELTINA BROWN**, comparece interponiendo en tiempo y forma, oposición contra la solicitud de los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**. Como parte opositora, se basó en la existencia de un documento privado consistente en un contrato de compraventa privado celebrado en el año 1975, entre los señores **Fredy P. Bodden** y **Harold Albert Brooks**, y como objeto del contrato, la venta de un terreno ubicado en la zona de "Industria, jurisdicción de West End" con un área superficial de veinte acres. Continúa la parte opositora que el señor **Harold Albert Brooks**, en vida, era esposo de la señora **Naomi Lovenia Brown**, también conocida como **Luvenia Brooks**, y quienes entre ambos procrearon y criaron a varios hijos, y como se menciona en el primer hecho del escrito de oposición, el señor **Harold Albert Brooks** es padrastro de la señora **MURLENE ELTINA BROWN**, y como tal, goza de los derechos y obligaciones como heredera del señor **Brooks**, y siendo legitimada para

comparecer en el presente procedimiento; oposición que fue admitida en fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil veintidós (2022).

SEXTO: Que, en fecha veintiuno (21) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE**, actuando en su condición de representante legal de la señora **MARBA ZENOLA BROOKS**, conocida también como **MARBA ZENOLA PENNELL**, comparece interponiendo en tiempo y forma, oposición contra la solicitud de los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**. Como argumento, la parte opositora establece la existencia de un documento privado consistente en un contrato de compraventa privado celebrado en el año 1975, entre los señores **Fredy P. Bodden** y **Harold Albert Brooks**, y como objeto del contrato, la venta de un terreno ubicado en la zona de "Industria, jurisdicción de West End" con un área superficial de veinte acres. Continua relacionando el Apoderado Legal de la opositora, que el señor **Harold Albert Brooks**, en vida, era esposo de la señora **Naomi Lovenia Brown**, también conocida como **Luvenia Brooks**, y quienes entre ambos procrearon y criaron a varios hijos, y como se menciona en el primer hecho del escrito de oposición, el señor **Harold Albert Brooks** es padre reconocido de la señora **MARBA ZENOLA BROOKS**, y como tal, goza de los derechos y obligaciones como heredera del señor Brooks, y siendo legitimada para comparecer en el presente procedimiento; oposición que fue admitida en fecha veintidós (22) de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

SÉPTIMO: En contestación a la oposición presentada por el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE**, quien actúa en su condición de Apoderado Legal de las señoras **MURLENE ELTINA BROWN** y **MARBA ZENOLA BROOKS**, conocida también como **MARBA ZENOLA PENNELL**, el Abogado **JOSE MARIA CASTILLO DANILOU**, contesta en fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), con un postura de rechazo hacia la misma, estableciendo como argumentos: **1) La falta de legitimación:** Por no ser declaradas como herederas; **2) Invalidez del documento privado:** Debido a que el opositor no atendió a los llamados de los documentos públicos cuando se realizó el Programa de Manejo Ambiental de Islas de la Bahía (PMAIB); **3) Ausencia de posesión:** Que las personas quienes han mantenido limpio el predio y que lo han cercado, así como cualquier otro acto de posesión similar, eran sus representados o trabajadores remunerados por ellos y no por los opositores; igualmente, los opositores no presentan ningún plano topográfico donde demuestra la configuración del inmueble adquirido por medio del contrato privado por el causante al que aluden, en el cual no se determinó el polígono del inmueble mencionado, haciendo imposible su ubicación precisa en el mapa catastral.

OCTAVO: Que, se dictó mediante auto que se tuvo por contestada la oposición interpuesta, y en fecha veintisiete (27) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), se decretó la apertura de prueba, este en base al artículo 69 del Ley de Procedimiento Administrativo; el cual, una vez notificadas las partes, hicieron uso de sus facultades procesales para proponer los medios probatorios útiles y pertinentes, como ser el uso de documentos públicos y privados, testigos e inspección in situ del bien inmueble objeto del solicitud; los cuales fueron admitidas y practicadas de acuerdo con los procedimientos correspondientes. Finalizando

con la presentación de sus conclusiones por escrito, argumentado los hechos que fueron comprobados por medio los medios probatorios llevados a cabo.

II. HECHOS RELEVANTES

Del estudio y análisis de presente expediente se puede establecer lo siguiente: a) Que las partes opositoras, junto al escrito de oposición, acompañan una copia sin autenticar de un Documento denominado DOCUMENTO DE COMPRA VENTA ENTREGA, celebrado en el año 1975, entre los señores **Fredy P. Bodden** y **Harold Albert Brooks** y como objeto del contrato, la venta de un terreno ubicado en la zona de "Industria, jurisdicción de West End" con un área superficial de **VEINTE ACRES**, sin que se acompañe al mismo plano que delimite y establezca fuera de toda duda el lugar de ubicación de ese inmueble.- b) Que la parte opositora señora **MURLENE ELTINA BROWN**, expresamente establece en el escrito de Oposición, que el señor **Harold Albert Brooks**, es su padrastr, por lo que desde todo punto de vista jurídico, a esta persona no le asiste ningún derecho, es decir no está legitimada para presentar este tipo de peticiones; aunado a lo anterior, basadas en una copia de un documento privado en el que aparece como comprador una persona que dice ser su padrastr.- c) No consta en autos que la otra parte opositora la señora **MARBA ZENOLA BROOKS**, conocida también como **MARBA ZENOLA PENNELL**, se haya declarado Heredera del señor **Harold Albert Brooks**; y es, cuando nace un derecho para peticionar sobre derechos que pueden estar siendo lacerados y que pertenecen al causante, asimismo no está suficientemente claro el hecho de que **MARBA ZENOLA BROOKS**, conocida también como **MARBA ZENOLA PENNELL**, sea la misma persona, ya que aparecen agregados al expediente dos documentos distintos, y en cada uno de ellos el apellido no es el mismo.- d). Que la parte opositora en sus medios probatorios documental privado, concerniente a la copia del plano topográfico de la propiedad el señor **Burke Ebanks** levantado en enero de 1995, el cual fue propuesto con la finalidad de acreditar que en su lado norte, colindaba con propiedad del señor **Harold Brooks**, quien es el propietario del inmueble que hoy comparece el Abogado **Kartlee Johnson** en su condición indicada, presentado oposición; sin embargo, en cuanto con este medio probatorio, es necesario indicar que el inmueble perteneciente al señor **Burke Ebanks**, no colinda inmediatamente con el inmueble objeto del solicitud, ya que, según la imagen satelital del mapa catastral proyectado en el folio 153, existe otro terreno que se encuentra en el centro del inmueble perteneciente al plano topográfico del señor **Burke Ebanks** con el inmueble objeto de solicitud, siendo este la propiedad identificado con la clave catastral **1101093030024**, y que el mismo parte del **Certificado de Título de Propiedad MR-070-2002** otorgado por la Corporación Municipal a favor de la Señora **NINA SANDRA WATLER POUCHIE** en el año mil novecientos noventa y siete (1997), y que en sus colindantes, dice que colinda **AL NORTE** con la propiedad del señor **Chester Johnson** y **AL SUR**, con la propiedad del señor **BURKE DAL EBANKS BODDEN**, es decir, que se encuentra ubicado en el centro de ambos propiedades, recalcando que en el Certificado de Título de Propiedad mencionado, cita que la propiedad del señor **Chester Johnson** es identificado con la clave catastral **1101093030023**, misma clave que es informado por el Departamento de Catastro a través de su informe de fecha veintiocho

(28) de julio del año dos mil veintidos (2022), tal observación, parte de la información que fue producida y adjuntada por la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, en la investigación de sus colindancias, donde demuestra que la propiedad concedida a la señora **NINA SANDRA WATLER POUCHIE**, es ahora propiedad del señor **TEDDY DAL EBANKS WATLER**; e) En cuanto a los medios de prueba Testifical e interrogatorio de partes, presentados por las partes, no se puede hacer análisis alguno ni valoración de pruebas, por ser esta una facultada exclusiva de los Jueces o Tribunales y para ello la Ley le impone una serie de criterios a aplicar en su valoración, por lo que al ser este un proceso administrativo, la municipalidad no está facultada para valorar esta prueba, no así la documental y pericial; f) Las Partes Opositoras con la copia sin autenticar del Documento denominado DOCUMENTO DE COMPRA VENTA ENTREGA, celebrado en el año 1975, entre los señores **Fredy P. Bodden** y **Harold Albert Brooks** y como objeto del contrato, establecen que este adquirió un terreno ubicado en la zona de "Industria, jurisdicción de West End" con un área superficial de **VEINTE ACRES**, siendo importante establecer que en ambas oposiciones presentadas, no establecen expresamente que los Opositores mantienen la posesión de esos **VEINTE ACRES DE TERRENO**, lo que hace presumir que no tienen esa posesión y que su oposición la basan única y exclusivamente en la tenencia de esa Copia del Documento Privado que ostentan.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

I. El Estado de Honduras, al ser un Estado basado en el Estado de Derecho, se rige por la Constitución de la República de Honduras y las demás leyes vigentes en el territorio nacional. Las disposiciones establecidas en la Constitución son de carácter público y deben ser acatadas de manera ineludible. Los organismos de derecho público son responsables de resolver los asuntos relacionados con la Constitución y de las leyes que deriven de ella, cumpliendo estrictamente con los principios de legalidad, gratuidad, celeridad, oficiosidad y prontitud en las acciones que se les encomienden. De acuerdo con el sistema jurídico hondureño, los beneficios asociados a la propiedad están respaldados por el artículo 103 de la Constitución, el cual establece que: "*El Estado reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la ley*", llevándolo a cabo a través de dos entidades: el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, y el Catastro.

II. En el ámbito del derecho de propiedad, la Municipalidad puede desempeñar un papel intermediario en situaciones específicamente establecidas por la ley. Tales casos son precisamente el objetivo del presente expediente, donde la Municipalidad puede actuar como la entidad encargada de emitir títulos de propiedad en dominio pleno a favor de particulares que demuestren posesión legítima. Esto es posible por contar con un antecedente de dominio donde se puede dar en venta predios ejidales, tras haber realizado una investigación exhaustiva de diversos elementos, los cuales tienen que ser reunidos satisfactoriamente, para aprobar la venta del predio ejidal a favor del mismo particular quien ostente la posesión de la propiedad. -III. En el presente caso, se trata de una solicitud de los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**, quienes alega a esta

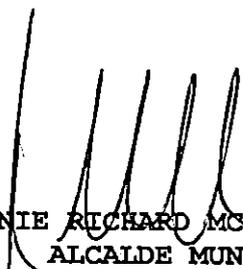
Municipalidad, que son los legítimos propietarios de un bien inmueble, quienes lo han mantenido bajo su posesión por un tiempo prudencial, y que reclama a esta Municipalidad tras completar los tramites de ley, la venta de dicho propiedad a su favor, debido a la falta de un documento público que respalde su titularidad; y una vez que es iniciada a instancia de parte un trámite, por lo citado en el artículo 64 del Ley de Procedimiento Administrativo, la administración pública está obligada a impulsar el proceso correspondiente hasta agotar cada fase del trámite, el cual literalmente nos dice: *“Iniciado el procedimiento en la forma establecida en el Artículo 60, se impulsará de oficio en todos sus trámites”*.

IV. Para esta solicitud en particular, se tiene que apegar a lo regulado por el **Reglamento Para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares**, mismo que ha estado vigente desde el veintiún (21) de abril del año dos mil doce (2012) cuando se publicó mediante el Diario Oficial “La Gaceta”, tomando en cuenta el contenido del mismo reglamento, en relación con las actuaciones hechas del expediente de mérito, y es que de esta manera, se puede afirmar que el procedimiento se llevó a cabo adecuadamente, lo que permite que el Suscrito pueda emitir un dictamen legal sobre el mismo.

V. Congruentemente, que durante el trámite normal de la presente Solicitud de Adjudicación de Dominio Pleno presentado ante esta Municipalidad por los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**, el Departamento de Catastro que es especializado en los asuntos de investigación y estudio de los inmuebles en posesión de particulares y de los demás que son considerados como inmueble ejidal, a través de su personal, se realizó oportunamente el estudio de campo, el cual se logró mediante inspecciones in situ, la recopilación de información en su base de datos que maneja internamente el Departamento, y una vez que se pudo identificar y analizar el inmueble solicitado, rindió el respectivo Informe Técnico y Dictamen Final, el cual concluye como favorable para los referidos solicitantes.-VI. Por otro lado, comparecen las señoras **MURLENE ELTINA BROWN** y **MARBA ZENOLA**, conocida también como **MARBA ZENOLA PENNELL**, oponiéndose al presente trámite, argumentando que el verdadero propietario del bien inmueble, era el señor **HAROLD ALBERT BROOKS (Q. D. D. G.)**, quienes acompañan una copia sin autenticar de documento privado, que este adquirió a través de la compra del inmueble, los derechos de dominio del mismo y que la relación entre la parte opositor con el este, era por estar comprendido dentro del primer grado de consanguinidad; aunque según lo refrendado por el escrito de oposición, este hecho es únicamente valido para una de ellas, en este caso, a favor de la segunda, ya que para la primera, el señor **HAROLD ALBERT BROOKS (Q. D. D. G.)**, era su padrastro, pero que en vida, era la persona quien la crio, en conjunto de otros hijos procreados por el señor, y que hoy en día, los demás parientes se encuentran conformes que ambas llevan la representación de todos en el presente.-VII. Siguiendo la misma idea de argumentos jurídicos, en la revisión de las actuaciones y demás capacidades para comparecer en el presente, hay que tener definido que, para haya transmisión de derechos de un particular a otro, se tiene que agotar los tramites de ley correspondiente. En el caso que nos ocupa, sin dudar del hecho que el señor **HAROLD ALBERT BROOKS (Q. D. D. G.)**, adquirió un bien inmueble, en un sector conocido por el nombre de “Industria”, en las inmediaciones de la aldea de West End; los

derechos de dominio de referido inmueble, puede transferirse a terceros mediante cualquier título traslativo de dominio, y si en todo caso, el propietario no pudo realizar este acto entre vivos, corresponderá al llamado de sucesión hacia sus sucesores, para que éstos realicen los tramites de ley para adquirir los derechos y obligaciones contraído por el causante, elemento crucial que debió haberse acreditado in limine de oposición. A carencia de este, no se puede determinar, ni la apariencia de legitimación, puesto que, por ministerio de la ley, la Municipalidad es regulado por la Ley de Municipalidad, y este en ningún apartado, menciona la facultad que tiene este para reconocer particulares como herederos de los causantes, ya que todo lo que implica la herencia es regulado por el Libro III del Código Civil. Por lo tanto, del escrito de oposición presentado por la parte opositora, se aprecia, que no se determinan él o los presupuestos legitimadores de ser herederos de la persona quien plantea. -VIII. El único objetivo de todo este proceso es acreditar la posesión del inmueble que tiene los particulares sobre el mismo, y por posesión, la doctrina nos la define que: *“Es el poder de una persona que tiene sobre una cosa o cosas. La posesión requiere dos elementos: el corpus, o exteriorización de dicho poder sobre la cosa, aunque no consista en su efectiva tenencia física, y el animus, o intención de poseer la cosa”*. El cual, los solicitantes han demostrado con planos topográficos, aunque éstos son simplemente documentos geográficos, existen planos colindantes con la propiedad que reconocen a los solicitantes como vecino colindante; y aunque, el **EXPEDIENTE DE FACTURACIÓN** de los señores **HAROLD BROOKS** y **LUVENIA BROOKS**, es convincente, el mismo no acredita más allá que inicialmente se consideraba, como cierto, es decir, que el señor **HAROLD ALBERT BROOKS (Q. D. D. G.)** mediante contrato de compraventa privado, en un sector conocido por el nombre de “Industria”, en las inmediaciones de la aldea de West, adquirió un bien, cuya área o extensión superficial ahí está establecida, pero en ningún momento, pudo ser acreditado por la parte opositora, en vista que no adjuntaron un plano topográfico del mismo bien inmueble adquirido que se trate de la misma propiedad que se está tramitando por parte de los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**. -IX. Que aun cuando el Apoderado Legal que representa a las partes opositora, ha invocado diferentes motivos por la cual no se deberá otorgar a favor dominio pleno a los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**, los cuales fueron analizados íntegramente por el Suscrito, soy del criterio que tales argumentos enlazados con los medios probatorios, no cumplió con las exigencias probatorias para dictaminar lo peticionado por medio del escrito de oposición; y refrendado por sus conclusiones, siendo que al mismo tiempo, existe suficiente claridad, precisión y exhaustividad, y congruencia con los argumentos expuestos por el Apoderado Legal de los solicitantes, es procedente en derecho recomendar a la Honorable Corporación Municipal **NO A LUGAR** la oposición presentada por el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE** en su condición de apoderado legal de las señoras **MURLENE ELTINA BROWN** y **MARBA ZENOLA BROOKS**; y consecuentemente continuar con la tramitación de solicitud de Adjudicación de Dominio Pleno presentado ante esta Municipalidad por los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**. - IV. **OPINIÓN FINAL** Con base a lo anteriormente analizado y las

pruebas aportadas, soy del criterio sugerir a la Honorable Corporación Municipal, se **DECLARE NO HA LUGAR**, la presente **OPOSICION**, interpuesta por el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE**, en su condición de Apoderado Legal de las señoras **MURLENE ELTINA BROWN** y **MARBA ZENOLA BROOKS**, contra la solicitud de Adjudicación en Dominio Pleno sobre un inmueble presentado por los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**; sin desconocer que al final es la Honorable Corporación Municipal la **APROBARA** o **IMPROBARA** lo aquí sugerido; siendo importante establecer que lo resuelto por la Honorable Corporación Municipal, la parte cuyo derecho considere lesionado, puede hacer uso de los Recursos Legales.-**ABOG. JOSE ANGEL CARRANZA FLORES. -ASESOR LEGAL.-** Después de discutido el tema, la Honorable Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal en el expediente número **072-2021**, en la cual dictamina que se **DECLARE NO HA LUGAR**, la presente **OPOSICION**, interpuesta por el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE**, en su condición de Apoderado Legal de las señoras **MURLENE ELTINA BROWN** y **MARBA ZENOLA BROOKS**, contra la solicitud de Adjudicación en Dominio Pleno sobre un inmueble presentado por los señores **LORRENE BODDEN BROWN** y **JOSEPH HENDRY BODDEN STEWART**.- Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: **los que están a favor de la Opinión Legal en cuanto a denegar la oposición pueden levantar la mano:** fue aprobado por Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**.- **Los que están a favor de no aprobar la opinión legal y aprobar la oposición no importando lo que dice el dictamen técnico y el dictamen legal, pueden proceder a levantar la mano:** levantando la mano el Regidor **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**.- **PUNTO NUMERO ONCE (11) CIERRE DE SESION:** No habiendo más que tratar El Señor Alcalde Municipal, dice.-Se cierra la sesión siendo las **3:35 P.M.** de la tarde procediendo la Infrascrita Secretaria Municipal a Redactar la presente Acta que contiene una relación precisa en todo lo acontecido y resuelto, con el compromiso de entregar a cada Miembro de la Corporación Municipal una copia del acta para su conocimiento, para aclaraciones o enmiendas que se permitan pedir y que serán incluidas como notas adicionales de la presente acta, la cual fue Ratificada en el acto y procederán a sus respectivas firmas.- Habiendo concluido todos los asuntos y mociones del orden del día entendidas en el acta, se revisa y Ratifica el acta. -----ULTIMA LINEA-----.

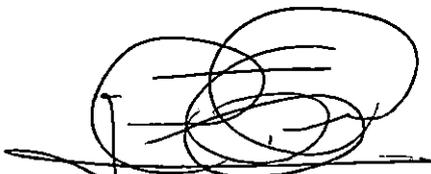

RONNIE RICHARD MC NAB THOMSON
ALCALDE MUNICIPAL



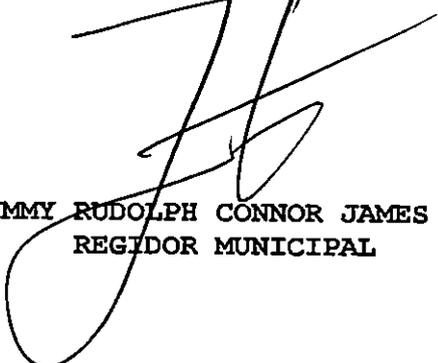

TRUDY BRUNETH HILTON HILTON
VICE ALCALDESA




NIDIA PATRICIA HERNANDEZ
REGIDORA MUNICIPAL


PAUL LEONARD GALE ANSEL
REGIDOR MUNICIPAL


RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO
REGIDORA MUNICIPAL


JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES
REGIDOR MUNICIPAL

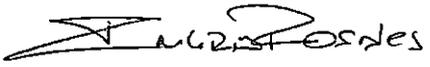

DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE
REGIDOR MUNICIPAL

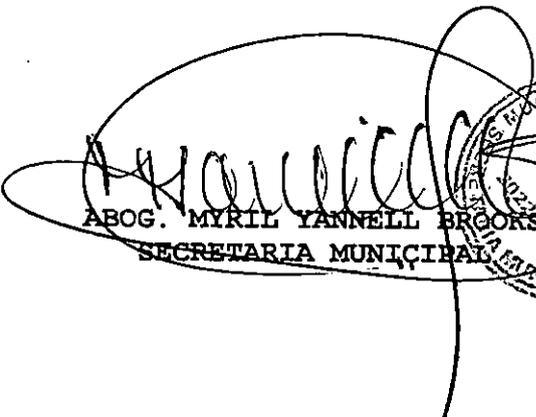

SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ
REGIDORA MUNICIPAL


JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA
REGIDOR MUNICIPAL


ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS
REGIDORA MUNICIPAL


JOSE MELITON JUAREZ REYES
REGIDOR MUNICIPAL


INGRID MAREILY ROSALES CRUZ
REGIDORA MUNICIPAL


ABOG. MYRIL YANNELL BERGOSA
SECRETARIA MUNICIPAL

