



**CORTE SUPREMA DE
JUSTICIA** República de
Honduras, C. A

DECRETO No.50

EL CONGRESO NACIONAL

D E C R E T A:

La siguiente

LEY DE INQUILINATO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El Estado reconoce la función social de la propiedad privada; y, en tal virtud, se declara de interés público el arrendamiento de viviendas y de locales urbanos y sub-urbanos que regula la presente Ley.

Artículo 2.- Los derechos otorgados a los inquilinos por esta Ley son irrenunciables; en consecuencia, serán nulas las disposiciones contractuales o de cualquier otra índole que los supriman, contraríen, restrinjan o disminuyan.

Sin embargo, son renunciables los derechos que correspondan al arrendador con respecto al inquilino o arrendatario, sea que se trate del propietario del Inmueble o del Sub-Arrendador.

Artículo 3.- En los casos no previstos por esta Ley, las controversias se resolverán aplicando las disposiciones del Código Civil, la costumbre y equidad, el Código de Procedimientos Civiles y los principios generales del derecho.

Artículo 4.- Para todos los efectos de esta Ley se consideran por:

- a) Arrendador: Es no solamente el propietario sino también todo aquél que tiene la facultad de conceder, a título oneroso, el goce de bienes inmuebles urbanos

y sub-urbanos o parte de éstos.

- b) Inquilino o arrendatario: La persona natural o jurídica que ocupa en arrendamiento o sub-arrendamiento bienes inmuebles urbanos y sub-urbanos, o parte de éstos
- c) Viviendas: Los inmuebles urbanos y sub-urbanos o parte de los mismos, dados en alquiler, para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él convive.
- d) Locales: Los inmuebles urbanos y sub-urbanos o parte de los mismos, destinados a fines privados, industriales, profesionales o comerciales, y en general negocios y cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa, siempre que no tengan el carácter de viviendas.
- e) Mesones o cuarterías: La serie de tres o más piezas habitadas por familias distintas, que tendrán los servicios sanitarios en común.
- f) Alquiler, precio o renta: La suma que haya de pagarse por el inquilino a cambio del uso a que se destinan los bienes arrendados.

Artículo 5.- Cuando un mismo inmueble se destine para vivienda y local se regirá por las disposiciones relativas a la vivienda.

Artículo 6.- No estarán sometidas a las disposiciones de esta Ley las relaciones entre empresarios de hoteles, hospedajes o similares, y los usuarios de dichos servicios, que se normarán por un régimen especial.

Artículo 7.- Esta Ley no se aplicará a viviendas o locales amueblados, reputándose como tales los que comprendan en el arrendamiento o el sub-arrendamiento mobiliario con valor mayor de mil quinientos lempiras, sin incluirse en dicha cantidad los equipos y artefactos destinados al servicio permanente del inmueble. El valor real del mobiliario será fijado, en su caso, por el Juez competente, a solicitud del arrendado o del inquilino, aplicando para tal efecto, por analogía, lo que esta Ley dispone en cuanto al avalúo de viviendas y locales.

CAPITULO II

DEL ALQUILER, PRECIO O RENTA

Artículo 8.- Se prohíbe aumentar la renta de las viviendas o locales, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que hubiere estado pagando el arrendatario antes de la vigencia de esta Ley de conformidad con lo dispuesto en el Decreto No. 11 de 29 de abril de 1965; emitido por la Asamblea Nacional Constituyente.

El arrendador no podrá exigir al inquilino la desocupación del inmueble por causales no autorizadas, ni coaccionarlo de cualquier otra manera ilegal para que desocupe el bien arrendado. Quienes contravengan estas disposiciones incurrirán en las sanciones establecidas en la presente Ley.

Artículo 9.- Los alquileres vigentes al entrar a regir esta Ley, solamente podrán aumentarse cuando el propietario del bien raíz hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia. En tales casos, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el artículo 21 de esta Ley, el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevará en una suma igual a la efectivamente invertida en dichas obras.

El derecho de aumento a que se refiere este artículo se sujetará al trámite que por esta Ley se concede para obtener la rebaja de alquiler.

Artículo 10.- Los inmuebles que se destinen al arrendamiento o que se construyan para tal fin, durante la vigencia de esta Ley, deberán sujetarse para la fijación de la renta a lo dispuesto en el artículo 21.

Artículo 11.- Será de libre contratación el alquiler de las viviendas o locales cuando el valor real y total de inmueble en que estén comprendidas exceda de CUARENTA MIL LEMPIRAS, exceptuándose de esta disposición los mesones o cuarterías.

Artículo 12.- Todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar de acuerdo con los artículos 8 y 9 de la presente Ley y que no hubiere podido llegar a un arreglo con el arrendador, tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin de que dicha renta sea rebajada y de que se aplique a la vivienda o local que aquél ocupare, la renta máxima que el tribunal competente fijará, de conformidad con el siguiente artículo.

Artículo 13.- El inquilino interesado en obtener rebaja de alquiler que estuviere pagando, la solicitará por escrito al Juzgado de Inquilinato en la capital y en San Pedro Sula, o a los tribunales competentes en los Departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el Juez o por resolución judicial mediante la aplicación, al avalúo o reavalúo de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el artículo 21.

Artículo 14.- El avalúo o reavalúo, en su caso, se efectuará por perito o peritos designados por el Juez competente; debiendo recaer su nombramiento en personas calificadas propuestas por una dependencia estatal o municipal y cuyos servicios serán prestados gratuitamente.

Artículo 15.- El perito o peritos, dentro del término máximo de cinco días desde la fecha en que se les hubiere notificado el nombramiento, procederán, previa

inspección ocular del inmueble de que se trate, a practicar el avalúo o reavalúo correspondiente y los comunicarán al Juez en comparecencia verbal o por escrito y, en todo caso, bajo juramento legal.

Artículo 16.- Si el avalúo o reavalúo fijado en el peritaje fuese diferente que el consignado en el catastro distrital o municipal para la totalidad del inmueble, el Juez que conoce de la solicitud de rebaja de alquileres lo comunicará a la Oficina de Catastro correspondiente dentro del tercer día, a fin de que sin demora se efectúe el cambio en el valor declarado del inmueble.

Las sumas declaradas en el catastro distrital o municipal, no influirán en la fijación de los valores a que se refiere esta Ley.

Artículo 17.- Todo avalúo o reavalúo se limitará al inmueble arrendado cuya rebaja de alquiler se hubiere solicitado.

Artículo 18.- Cuando en virtud del avalúo o reavalúo del inmueble procede la rebaja de la renta, el Tribunal la determinará de conformidad a lo estipulado en el artículo 21 de esta Ley.

Artículo 19. No podrá concederse rebaja de alquiler sobre un mismo inmueble sino después de un año de haberse resuelto negativamente la solicitud de rebaja anterior, y de dos años si la resolución hubiere sido afirmativa.

Artículo 20.- Las rebajas resueltas definitivamente por el Tribunal, principiarán a regir, el día en que debe pagarse el próximo vencimiento de alquiler.

Artículo 21.- La renta mensual que deberá fijar el Tribunal respectivo, en los casos que señala esta Ley, será igual a un dos y medio por millar (2.5%) del valor del terreno en que está ubicado el inmueble, más la cantidad que resulte de aplicar el valor de la construcción una tarifa, conforme a la clase de material utilizado, y de la manera siguiente:

De doce y ocho décimos por millar (12.8%) si fuese de madera; de once y siete décimos por millar (11.7%) si es de bahareque; de nueve y seis décimos por millar (9.6%) si fuese de adobe; y de nueve por millar (9.0%) si fuese de mampostería o concreto.

La tabla del párrafo anterior, se aplicará solamente a los bienes inmuebles que tengan instalaciones permanentes de agua potable y servicios sanitarios adecuados para uso del inquilino; si no está dotado el inmueble de tales servicios, el Tribunal respectivo, al fijar la renta, aplicará solamente el setenta y cinco por ciento (75%) del cómputo total de la tabla antes mencionada.

En las construcciones de materiales combinados o en aquéllas en que se usen

materiales diferentes de los especificados, el perito valuador establecerá las tarifas proporcionalmente a las aquí señaladas.

En el caso de locales destinados a fines comerciales o industriales, la tarifa será de nueve por millar (9.0%). (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 21. La renta mensual que por vivienda deberá pagar todo inquilino o arrendatario será igual al equivalente a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del valor del terreno en que esté ubicada la construcción, más el uno por ciento (1%) del valor de la construcción misma. Los porcentajes especificados se aplicarán solamente a los bienes inmuebles que a juicio del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) tenga instalaciones permanentes de agua potable, servicios sanitarios y energía eléctrica adecuados; si no está dotado el inmueble de tales servicios o éstos no son adecuados la renta a pagar será solamente del 50% de la computada conforme a este párrafo.

En el caso de locales la renta será de nueve décimos por ciento (0.9%) del valor total del inmueble.

Las partes podrán pactar una renta menor que la resultante de los cálculos hechos conforme a este artículo, pero en ningún caso les será permitida la contratación de una renta en exceso de tales cálculos.

Artículo 22. La renta continuará pagándose, en todo caso, por mensualidades vencidas, y cada pago periódico de renta producirá automáticamente una prórroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Toda estipulación en contrario será nula.

CAPITULO III

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

SECCION PRIMERA

DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS LOCALES

Artículo 23.- Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que se celebre desde la vigencia de esta Ley, deberá constar por escrito y expresar el nombre y generales del arrendador y del arrendatario, los datos necesarios para la identificación del inmueble arrendado, la renta, la forma de su pago y todas las

modalidades del convenio.

Artículo 24.- La falta de contrato escrito de arrendamiento o de sub-arrendamiento, celebrado con posterioridad a la vigencia de esta Ley, será imputable al arrendador o sub-arrendador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta.

Artículo 25.- Los contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento que no se formalicen en escritura pública, deberán redactarse por triplicado, destinándose el original para el arrendador, una copia para el inquilino y otra para el Juzgado competente.

Artículo 26.- (*) El arrendador queda estrictamente obligado a extender y entregar en el acto del pago al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba.

La violación de este artículo hará incurrir al arrendador en una multa equivalente a un mes de renta.

Los recibos a que se refiere este artículo podrán extenderse en papel común, cualquiera que fuese su valor, pero deberán llevar adheridos timbres por un medio del uno por ciento de su valor, cuando éste exceda de treinta lempiras.

(*) Derogado por Decreto No. 131-98 Ley de Estímulo a la Producción, Competitividad y Apoyo al Desarrollo Humano en su Artículo 30; de fecha 30 de abril de 1998 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 28566 del 20 de mayo de 1998. Su texto reza:

ARTICULO 30.- Derogar la disposición contenida en el Artículo 26, Párrafo Tercero del Decreto No. 50 del 24 de agosto de 1966, que contiene la Ley de Inquilinato, mediante la cual se obliga al arrendador de bienes inmuebles a adherirle timbres de contratación a los recibos o documentos que debe extender por concepto de alquiler o renta a sus inquilinos o arrendatarios.

Artículo 27.- En el caso de que el arrendador se niegue a recibir la renta, ésta se depositará en el Tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjuntare a la solicitud de consignación, el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior, o, en caso contrario, siempre que la consignación se haga con base en las diligencias en que constare la consignación precedente. Toda consignación posterior a la primera se tramitará y resolverá en el mismo expediente acumulándose las diligencias, a menos que éstas se encontraren en diferentes instancias. Bastará el depósito para que pase como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo

texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 27.- La mora del arrendador en recibir el pago de la renta dará derecho al inquilino para depositar su valor, a la orden del propio arrendador, en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI). La mora se producirá por la mera negativa del arrendador para recibir el pago dentro de los tres días hábiles anteriores y los tres días hábiles posteriores a la fecha del vencimiento del período a pagar y su existencia se presumirá en favor del inquilino.

El arrendador podrá impugnar judicialmente el depósito, probando en juicio sumario, ante el juez competente, la inexistencia de su mora o el hecho de que el depósito cubre el valor de dos o más períodos vencidos consecutivos de renta. Mientras no se resuelva la impugnación valdrá el depósito. El Juez que en el juicio sumario declarare sin lugar las pretensiones del arrendador le impondrá la multa que por la mora de recibir establece el artículo 81.

Artículo 28.- Cualquier acto del arrendador, de las personas que de él dependen, de sus administradores o encargados, que irrogare perjuicio para el inquilino, tales como la suspensión de los servicios de agua y luz; o restricciones contrarias a la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino y de las personas que con él conviven, hará incurrir al arrendador en las sanciones que establece esta Ley. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 28. Sólo la autoridad administrativa o judicial competente podrá con los procedimientos legales correspondientes, vedar, limitar o restringir, al inquilino y a las personas que con él convivan, el uso y el goce de los bienes arrendados.

Cualquier acto del arrendador o de sus dependientes que sin autorización legal signifique tales veda, limitación o restricción, o que en alguna forma perjudique la seguridad, el bienestar, la salud, la tranquilidad o la comodidad del inquilino y sus dependientes, hará incurrir al arrendador en las sanciones establecidas por esta Ley y en la responsabilidad criminal que corresponda.

Artículo 29.- No tendrán validez alguna los pagarés, letras de cambio, o cualquier otro documento similar, firmado o aceptado por el inquilino o miembros de su familia que conviven con él, en favor del arrendador o persona designada por éste, si se acreditare que tal documento constituye un medio para burlar la renta legalmente fijada.

Artículo 30.- El contrato de sub-arrendamiento se rige por las mismas disposiciones que esta Ley establece para el contrato de arrendamiento.

Quien diere en sub-arrendamiento partes de un inmueble no podrán percibir, en total, por aquel concepto, más del veinte por ciento (20%) del alquiler que deba pagar al arrendador, incluyéndose el alquiler correspondiente a la vivienda o local que el sub-arrendante ocupare. La acción para valuar estos, corresponderá tanto al arrendador como a los inquilinos.

Artículo 31.- Los sub-arrendatarios no tendrán más derechos que los directamente contraídos con el sub-arrendador. Por consiguiente, deberán desocupar el inmueble arrendado a más tardar el día en que lo haga éste, a menos de que celebren arreglo especial y escrito con el arrendador.

Artículo 32.- El arrendador de un inmueble o parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familia con niño; ni discriminar acerca de raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos; siempre que éstos acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el arrendador de la vivienda o local que hubieren ocupado inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Artículo 33.- Cualesquiera actos o medidas coactivas que el arrendador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el Tribunal competente se declararán ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los arrendadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable o de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir sus desagües, impedir el uso normal y corrientes de la cocina y de los servicios sanitarios, y quitar puertas, ventanas o rejas sin justa causa y ausencia previa de los inquilinos, a menos que el arrendador hubiere obtenido autorización previa de conformidad con la Ley.

Artículo 34.- Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el arrendador deberá obtener autorización escrita de la Dirección General de Salud Pública, en la capital y de las correspondientes Autoridades Sanitarias en los departamentos, en la que conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigibles por esta Ley y los reglamentos respectivos. Esta autorización deberá extenderse en un término no mayor de diez (10) días contados de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo 35.- No podrá concederse autorización sanitaria par el arrendamiento de viviendas y locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta.

Artículo 36.- Cuando se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el arrendador estará obligado a proveerlos de sus propias instalaciones sanitarias.

Artículo 37.- A petición de parte, el Tribunal competente fijará al obligado un plazo

de sesenta (60) días para que proceda a la construcción de pisos o a la instalación de los siguientes servicios mencionados en los artículos anteriores.

En caso de imposibilidad o negación del obligado, el inquilino podrá hacer por su cuenta cualquiera de los trabajos a que se refiere este artículo, cuyo costo, debidamente comprobado, descontará de los alquileres en forma que fije el Juez respectivo.

Artículo 38.- Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento y sub-arrendamiento de la vivienda o local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o lo notifique al arrendador por las vías legales, por lo menos con sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir a cualesquiera interesados, autorizados en nota escrita por el arrendador, visitar el bien arrendado para inspeccionarlo, dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquél lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esta facilidad será sancionado conforme a esta Ley.

SECCION SEGUNDA DEL ARRENDAMIENTO DE LOS MESONES

Artículo 39.- El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas, separadas con servicios comunes, conocidos con el nombre de mesones o cuarterías, quedará sujeto, en lo pertinente, a las disposiciones especiales de esta Sección.

Artículo 40.- Pueden intervenir en el arriendo de mesones y quedan sujetos a estas disposiciones el arrendador, el mesonero y el subarrendatario.

Artículo 41.- Cuando una persona da en arrendamiento un mesón se presume de derecho que conceda la autorización para sub-arrendar, y las causales de orden personal que puedan dar por terminado el contrato principal de arrendamiento entre arrendador y arrendatario, no afectarán las condiciones de los subarrendatarios.

Artículo 42. El mesonero es la persona que tiene a su cargo la vigilancia y cuidado del mesón. Cuando esta persona ocupe una de las piezas sin pagar en efectivo el alquiler, no se entenderá que tiene la calidad de inquilino, salvo que así se exprese en su contrato de trabajo y el arrendador del mesón declare que la habitación es cedida como parte de remuneración.

Artículo 43.- El contrato celebrado por un inquilino de una pieza de mesón, se entenderá que continúa con el grupo familiar que con él convive en dicha pieza en los casos de muerte, incapacidad o ausencia prolongada de aquél. Para gozar de este beneficio el inquilino señalará en el contrato o designará por escrito al Juez

respectivo, la persona que representará al mismo en sus relaciones con el arrendador. Si la persona designada hubiere fallecido, o estuviere incapacitado o ausente, los miembros del grupo familiar tendrán facultad para hacer por sí mismos dicha designación, todo sin perjuicio de no interrumpir el cumplimiento regular de las obligaciones del contrato.

Artículo 44.- La renta de las piezas de los mesones no podrá exceder del precio vigente al entrar a regir esta Ley, que hayan resultado del estricto cumplimiento del Decreto No. 11 del 29 de abril de 1965, emitido por la Asamblea Nacional Constituyente.

Para asegurar el cumplimiento de estas disposiciones los propietarios, arrendadores o sub-arrendadores de mesones presentarán al Juzgado correspondiente, una declaración que contendrá los siguientes datos:

- 1) Dirección exacta del mesón, expresando el nombre con que es conocido, si lo tuviere.
- 2) Total de las piezas de que se compone, su número de orden, y último alquiler pagado por cada una de ellas;
- 3) Nómina de los inquilinos actuales a la fecha de la declaración;
- 4) Número de servicios sanitarios y demás instalaciones con que cuenta;
- 5) Nombre del mesonero, si lo hubiere, si paga su pieza en efectivo o la recibe como parte de su remuneración; y,
- 6) Nombre de la persona o personas autorizadas para recibir el valor del alquiler.

Si el mesón estuviere arrendado a una sola persona, cumplirá el arrendador con sólo indicar el nombre completo y dirección del arrendatario general y corresponderá a éste la obligación de presentar la declaración a que se refiere este artículo.

Estas declaraciones deberán presentarse a más tardar quince (15) días después de que entre en vigencia la presente Ley. El Juzgado podrá comprobar por los medios que estime conveniente la veracidad de tales declaraciones.

El responsable de presentar la declaración que no lo hiciere en tiempo, será requerido a hacerlo, concediéndole la autoridad señalada de este artículo, tres (3) días de gracia a partir de la fecha de la notificación.

Artículo 45.- Todo contrato de arrendamiento o sub-arrendamiento de una pieza de mesón deberá constar por escrito y contendrá por lo menos:

Poder Judicial de Honduras

- 1) Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y detalles de su Tarjeta de Identidad o documento similar si fuere extranjero;
- 2) Las designaciones del número anterior respecto del inquilino;
- 3) El nombre del mesón, si lo tuviere y el número de la pieza arrendada;
- 4) El precio, alquiler o renta;
- 5) El nombre de la persona o personas autorizadas para recibir la renta;
- 6) La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar en los casos contemplados en el artículo 43 de esta Ley; y,
- 7) El lugar y fecha del otorgamiento.

El contrato será firmado por los otorgantes y si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estampará su huella digital.

Artículo 46.- El contrato se otorgará por triplicado, debiendo quedar el original en poder del arrendador, una copia para el inquilino y otra será remitida por el arrendador al Juzgado competente, dentro de los cinco (5) días siguientes al de su celebración, salvo lo dispuesto en el artículo 25 de esta Ley.

Artículo 47.- Es obligación del arrendador extender el recibo de todo pago de que se le haga, y el inquilino tendrá derecho a exigir que se cumpla con esta disposición. Si el arrendador se negare a extender recibo en la forma prescrita, el inquilino se abstendrá de verificar el pago, debiendo depositar la renta adeudada en el Juzgado correspondiente en cuyo caso dicha autoridad extenderá el recibo y anotará el pago en un libro de depósitos de alquileres, haciendo mención del número del asiento en el reverso del ejemplar del contrato de arrendamiento que posea el inquilino; trámite que se ajustará a lo prescrito en el artículo 27 de esta Ley.

Artículo 48.- En el arriendo de piezas de los mesones, el pago del alquiler será por meses, pero si el inquilino ocupare la pieza solamente parte de los días del mes, pagará la parte proporcional del alquiler correspondiente a la fracción del mes que la haya habitado. Si el arriendo comenzara en un día posterior al primer día del mes, se pagará la renta correspondiente a los días que transcurran hasta el último día de dicho mes y de allí en adelante se aplicará la regla establecida en este artículo. Si el arrendador aceptare el pagos parciales, no por eso se entenderá que el arriendo ha sido contratado en forma distinta a la aquí prescrita.

Artículo 49.- Cuando dentro de un período de doce (12) meses consecutivos, el arrendador o arrendatario general de un mesón incurra por lo menos en tres (3) infracciones por no extender recibos de los pagos totales que le hagan sus inquilinos,

el Juzgado, al imponer la multa que corresponda por la última infracción, decretará que todo pago que en lo sucesivo hubieren de hacer los inquilinos, sea hecho ante tal autoridad, a la orden del arrendador, prohibiéndose a este último exigir pago alguno directamente a los inquilinos.

Artículo 50.- Cada mesón deberá estar dotado por lo menos de un servicio y las correspondientes instalaciones sanitarias por cada tres habitaciones.

CAPITULO IV

DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 51. Los arrendamientos y subarrendamientos expiran por convención de las partes, o por sentencia, en los casos siguientes:

- 1) Por mora en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes al de la fecha del vencimiento de dos mensualidades;
- 2) Cuando el inquilino destinare el inmueble arrendado, en todo o en parte, a usos distintos de lo para que fue contratado, o lo dedique a fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres;
- 3) Por almacenar en el inmueble arrendado, sin consentimiento escrito del arrendador, sustancias inflamables, explosivos o materiales que puedan dañar el inmueble;
- 4) Por destrucción parcial, que haga inhabitable el inmueble o parte importante del mismo;
- 5) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia, o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios, distritales o municipales; exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado de destino conforme al contrato;
- 6) Cuando el arrendatario hiciere, sin permiso escrito del arrendador, modificaciones o alteraciones en el inmueble arrendado;
- 7) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por el Consejo de Distrito o Municipalidad, o el permiso de construcción respectivo cuando aquellos no fuesen requeridos, y que justifique además que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses

siguientes a la desocupación;

- 8) Cuando deban efectuarse reparaciones necesarias que no puedan diferirse sin perjuicio del arrendador o peligro del inquilino y siempre que sea indispensable la desocupación total del inmueble para la realización de las obras;
- 9) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería del Concejo del Distrito Central, en la Capital de la Municipalidad respectiva. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es necesario que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se haya promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta Ley, concediéndoles para lo último el término de quince días;
- 10) Cuando por motivo de utilidad pública o interés general tenga que ser destruido total o parcialmente el inmueble arrendado;
- 11) Cuando de conformidad con la Ley el inmueble arrendado haya sido declarado insalubre;
- 12) Cuando el inquilino subarriende total o parcialmente el inmueble arrendado sin autorización escrita del arrendador, salvo lo prescrito en el artículo 41 de esta Ley;
- 13) Cuando el propietario o usufructuario de una casa la necesite para habitación propia, de su cónyuge o de la persona con quien haga vida marital, ascendientes, descendientes y hermanos o parientes dentro del primer grado de afinidad. La necesidad de habitar un inmueble se presume respecto del propietario o de su cónyuge o pariente, cuando viviendo en casa ajena desearan vivir en casa propia de alguno de ellos; lo mismo que respecto de los que viviendo en casa propia desearan trasladarse a vivir a otra casa propia situada en distinta población.

Los derechos conferidos por este inciso serán exigibles para cualquiera de los fines indicados en el inciso d) del artículo 4 de esta Ley; siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que deseara ocupar presentare condiciones más adecuadas.

Artículo 52. Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por Escuelas oficiales o particulares, sólo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones.

Artículo 53. En los casos a que se refieren los artículos 7 y 13 del artículo 51, el aviso para desocupar el inmueble debe darse, por lo menos, con tres meses de

anticipación.

Artículo 54. En los casos en que se demanda la desocupación con fundamento en los numerales 7, 13 y 14 del artículo 51, el arrendador deberá depositar en el Juzgado correspondiente a la orden del Tribunal y a favor del arrendatario, una cantidad igual al importe de dos mensualidades. El depósito se entregará al arrendatario en concepto de indemnización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en el inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó; no se haya derribado el edificio, vivienda o local; o no se haya instalado el negocio a que se refiere el numeral 14, según el caso. Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente.

El arrendador podrá recuperar la suma depositada cuando acredite que ha cumplido con las causales invocadas.

Artículo 55. El contrato de arrendamiento no se extinguirá por muerte del arrendatario. En tal caso se entenderá que el contrato continúa con sus herederos, y si no hubiere herederos declarados, con el cónyuge, compañero de vida, ascendientes o descendientes, que con aquél, hayan habitado el inmueble. El arrendamiento continuará en las mismas condiciones vigentes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Artículo 56. Tampoco se extinguirá el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador, o por traspaso que éste haga del inmueble, a título oneroso o gratuito. Los adquirentes del inmueble, en estos casos, se sustituirán en los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el arrendamiento aunque el contrato no estuviere por escrito y sólo podrá obtener su terminación en los casos que indica el artículo 51 de esta Ley.

Artículo 57. Cuando conforme a las disposiciones de esta Ley se extinga un contrato de arrendamiento, por el mismo hecho, se extinguirá todo contrato de subarrendamiento que tenga por base el contrato principal; pero si fuere por la causa de mora en el pago de la renta, cualquiera de los subarrendatarios podrá efectuar dicho pago y continuar por esa sola circunstancia como arrendatario principal de todo el inmueble, tratándose de mesones, la extinción del contrato de arrendamiento principal, por cualquier causa que fuere, no tendrá más efecto que el de sustituir al arrendador en los derechos del arrendatario, en relación con los subarrendamientos, conforme se establece en el artículo 41 de esta Ley.

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO

SECCION PRIMERA JURISDICCION Y COMPETENCIA

Artículo 58.- Serán competentes para conocer en primera instancia de todos los juicios o diligencias relacionadas con el cumplimiento de esta Ley:

- 1) En el Distrito Central y en la Ciudad de San Pedro Sula, el respectivo Juzgado de Inquilinato; y
- 2) En el resto de la República, los Juzgados de Letras Departamentales y Seccionales de lo Civil, en sus respectivas jurisdicciones y por mientras se crean los Juzgados de Inquilinato correspondientes.

Los Tribunales que señala este artículo serán también competentes para conocer de las demandas que se interpongan sobre pago de canones de arriendo, cuando la acción se ejercite conjunta o separadamente a la terminación del contrato de arrendamiento. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 58.- Competerá a los Juzgados de Letras de Inquilinato en su respectiva jurisdicción territorial:

- 1.- El conocimiento en primera instancia de los juicios de terminación de los contratos de arrendamiento o de subarrendamiento a que esta Ley se refiere cuando el monto computado de la renta mensual sea de doscientos lempiras o más.
2. El conocimiento en primera instancia de la impugnación judicial de cualquier depósito de doscientos lempiras o más.
3. El conocimiento en segunda instancia de las cuestiones conforme a esta Ley competen en primera instancia a los Juzgados de Paz.
4. Donde no hubiese Juzgado de Letras de Inquilinato la competencia asignada a éstos por el artículo anterior corresponderá a los Juzgados de Letras Departamentales o Seccionales de lo Civil.

SECCION SEGUNDA JUICIO DE DESAHUCIO

Artículo 59.- En los juicios de desahucio a que dan lugar las causales para decretar la terminación del contrato de arrendamiento, interpuesta la demanda

correspondiente, se dará traslado al inquilino para que la conteste dentro del término de tres (3) días, citándolo y emplazándolo para tal efecto de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, y conteste o no el demandado, se abrirá el juicio a pruebas, a solicitud de parte o de oficio, por el término de ocho (8) días, comunes para proponerlas y evacuarlas, vencido el cual se citará a las partes para oír sentencia, la que se pronunciará con las formalidades que señala el Código de Procedimientos Civiles y dentro del término de cinco (5) días. La sentencia recaerá tanto sobre lo principal como sobre las excepciones de toda clase que se hubiesen presentado. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 59.- Presentada la demanda de desahucio deberá citarse y emplazarse al demandado para que la conteste dentro del término de tres días hábiles.

Transcurrido el término de emplazamiento, con o sin contestación de la demanda se abrirá de oficio el juicio para proponerlas y evacuarlas.

Vencido el término de pruebas, o evacuadas que fuesen todas las propuestas y admitidas, se citará a las partes para oír sentencia.

La sentencia se pronunciará dentro del término de cinco días hábiles con las formalidades que para las definitivas prescribe el Código de Procedimientos.

En la sentencia el juzgador se pronunciará sobre la demanda principal, su contestación, las excepciones de cualquier clase y sobre las reconvenciones que se hubiesen debatido; y dispondrá además, cuando sea pertinente, lo relativo a la desocupación del inmueble, al pago de la renta adeudada hasta el día de la desocupación, y al pago de las costas del juicio.

Artículo 60.- En esta clase de juicios procede el recurso de apelación solamente contra las sentencias definitivas, el cual se interpondrá ante el mismo Tribunal, dentro del término total de tres (3) días siguientes a la notificación de las mismas.

Interpuesto el recurso, el Juzgado emplazará a las partes para que comparezcan ante la Corte de Apelaciones respectiva a hacer uso de sus derechos, dentro del plazo de tres (3) días, más el término de la distancia. El recurso se tramitará conforme a las reglas establecidas para la apelación de providencias y de las sentencias dictadas en los incidentes y en los juicios especiales del Código de Procedimientos Civiles. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 60. En el juicio de desahucio serán admisibles los incidentes, los recursos de reposición y los de apelación contra providencias, sentencias incidentales y sentencias definitivas.

Los incidentes se tramitarán y resolverán como lo dispone el Título VI del Libro I del Código de Procedimientos. En los recursos de reposición y de apelación se estará a lo dispuesto en el Título XI Libro I y en los Capítulos I y III del Título IX del Libro II del Código de Procedimientos.

Artículo 61.- Ejecutoriada la sentencia que ordene la desocupación de un inmueble arrendado, se procederá al lanzamiento del inquilino, el que no tendrá derecho a indemnización alguna.

Artículo 62.- Para la desocupación se fijará un término de quince (15) días, si se tratase de vivienda y pieza de mesón, y de (30) días si se tratase de local.

Pasados los términos señalados para la desocupación sin haberse efectuado ésta, se procederá al lanzamiento del inquilino conforme al artículo anterior.

Los términos fijados en esta sección son improrrogables.

Artículo 63.- En caso de lanzamiento de inquilinos, el Juez requerirá el auxilio de la fuerza pública, colocando los bienes del desahuciado en lugar seguro, mientras que esta busca donde llevarlos.

SECCION TERCERA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 64. El procedimiento establecido para todo asunto relacionado con esta Ley será siempre escrito, utilizándose papel común en todas las actuaciones, solicitudes y diligencias.

Artículo 65. El actor deberá acompañar a su demanda tantas copias de la misma, cuantas sean las personas demandadas.

Artículo 66. En cuanto a las notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos, se estará a lo que dispone el Título V, capítulo III del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 67. Todas las controversias que se suscitaren entre arrendadores o inquilinos y que no tengan trámites especiales señalados en esta Ley, se ventilarán en forma de incidente y de acuerdo con el Título VI del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 68. En el desahucio de inmuebles por causa de mora, el inquilino tendrá derecho en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento, a que se sobresea en el juicio o se omita el cumplimiento de la sentencia, en su caso, pagando el monto total de lo adeudado más las costas del juicio.

Gozará de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez hubiere sido demandado por mora respecto a un mismo contrato de arrendamiento.

Señalada fecha para el lanzamiento, el arrendatario podrá gozar también de los beneficios que establece el párrafo primero para el inquilino y subrogarse en los derechos de éste; sin perjuicio de proceder siempre al lanzamiento de dicho inquilino. A este efecto, el Juez está obligado a notificar a los subarrendatarios la fecha señalada para el lanzamiento. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 68. En el desahucio por causa de mora, el inquilino tendrá derecho en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento a que se sobresea en el juicio o se omita el cumplimiento de la sentencia, en su caso, pagando el monto total de lo adeudado más las costas del juicio. Gozará de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez hubiere sido demandado por mora respecto a un mismo contrato de arrendamiento.

Iguales derechos que el inquilino tendrá el subarrendatario si señalada la fecha para el lanzamiento pagare sub-rogando al inquilino, por la subrogación éste será lanzado. A este efecto, el Juez está obligado a notificar a los subarrendatarios la fecha señalada para el lanzamiento.

Artículo 69. El inquilino que no presentare el último recibo que debió pagar o no acreditare su solvencia con el comprobante de la consignación hechas no podrá proponer artículos de previo y especial pronunciamiento, excepciones de género alguno ni recursos de cualquier naturaleza.

Artículo 70. El Juez antes de admitir la demanda de un arrendador de mesón está obligado a cerciorarse de si éste dio cumplimiento en tiempo oportuno a la obligación que se le impone por el artículo 44 de esta Ley, ya que si no llenase este requisito el Juez no dará curso a la demanda. En igual sanción incurrirá el arrendatario que hubiere infringido la obligación que le corresponde conforme el penúltimo párrafo del artículo mencionado.

Artículo 71. El arrendatario está obligado a notificar a sus subarrendatarios de la demanda que le haya sido interpuesta, so pena de responderles por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entablada. El arrendatario en su contestación a la demanda estará obligado a consignar los

nombres de los subarrendatarios si los hubiere.

Cualquiera de los subarrendatarios tendrá derecho a intervenir en el juicio como coadyuvante del demandado, pero para poder hacerlo será necesario que el subarrendamiento haya sido autorizado por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañe el contrato que lo acredite como tal.

Los subarrendatarios no tendrán más derechos que los que la Ley concede al arrendatario, y las sentencias que hayan recaído contra éste, producirán sus efectos contra aquellos, aunque no hayan intervenido en el juicio.

Lo establecido en este artículo no se aplicará en el caso de arriendo de mesones que será regido especialmente por lo dispuesto en el artículo 41 de esta Ley. (*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 71. El arrendatario está obligado a informar a sus subarrendatarios de toda demanda que le haya sido interpuesta en lo judicial o lo administrativo so pena de responder por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entablada. El arrendatario consignará en su contestación a la demanda los nombres de los subarrendatarios si los hubiere.

Cualquiera de los subarrendatarios tendrá derecho a intervenir en el litigio como colitigante del demandado, pero para poder hacerlo será necesario que el subarrendamiento haya sido autorizado por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañe el contrato que lo acredite como tal. Los subarrendatarios no tendrán más derecho que los que la Ley conceda al arrendatario, y las sentencias contra éste producirán sus efectos contra aquellos aunque no hayan intervenido en el litigio. Lo establecido en este artículo no se aplicará en el caso de arriendo de mesones, ni cuando la demanda se entable ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegaciones.

Artículo 72. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 de esta Ley, para practicar cualquier diligencia de prueba, bastará que las partes hayan sido notificadas del auto respectivo.

CAPITULO VI

SANCIONES

Artículo 73. Las infracciones a esta Ley no sancionadas específicamente en otras disposiciones de la misma, lo serán de conformidad con los artículos de este

Capítulo.

Artículo 74. El arrendador que cobrare más de la renta que conforme a esta Ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa de cincuenta (L. 50.00) a quinientos (L.500.00) lempiras y quedará obligado además, a devolver al inquilino los excesos que le hubiere cobrado, ya sea en efectivo o compensándolo en alquileres.
(*)

(*) Reformado mediante Decreto No. 866 de fecha 18 de diciembre de 1979, cuyo texto íntegro aparece al final, como anexo, y que en su parte conducente dice:

Artículo 74. El arrendador que cobrare más de la renta que conforme a la Ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa equivalente al valor total cobrado en exceso y quedará obligado además, a devolver al inquilino todos los excesos que éste hubiere pagado. La devolución al inquilino podrá hacerse por pago en efectivo o por compensación con los alquileres futuros.

Artículo 75. Las contravenciones a los artículos 26 (párrafo inicial), 28, 32, 33, 34, 37 (párrafo inicial), 38 y 47, serán sancionadas con multas no menores de veinte lempiras (L.20.00) ni mayores de doscientos lempiras (L.200.00). Asimismo, las contravenciones a los artículos 44, 45 y 46 se sancionarán con multa de diez lempiras (L.10.00) por cada infracción.

La falta de veracidad en la declaración a que se refiere el artículo 44 se sancionará con multa de veinte lempiras (L.20.00).

Las sanciones a que se refiere este artículo se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad penal cuando procediere.

Artículo 76. Cuando de conformidad con esta Ley los inquilinos depositen en los Juzgados competentes sumas de dinero a la orden de las personas con quienes hubiesen contratado el arrendamiento o sub-arrendamiento de la casa o local, se impondrá a las últimas personas una multa equivalente al cinco por ciento 5% de las cantidades depositadas, las que se cobrarán inmediatamente deduciéndolas de las mismas.

Artículo 77. La obligación de pagar las multas y el derecho de cobrar el exceso en el pago de la renta prescriben a los dos (2) años.

Artículo 78. Las multas impuestas de conformidad con esta Ley ingresarán al Erario Nacional.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 79. Aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta a lo regulado en esta Ley, no tendrán aplicación todas aquellas disposiciones legales o reglamentarias que impiden o restrinjan el eficaz cumplimiento de la misma o que consignent términos mayores que los fijados en este Decreto.

Artículo 80. Cuando el arrendador hubiere demandado no sólo la terminación del contrato y desahucio del bien arrendado, sino además, el pago de los alquileres correspondientes, la sentencia que se pronuncie podrá comprender, según lo solicitado, aún el pago de aquellos alquileres que se causaren con posterioridad a la demanda y hasta la completa desocupación del inmueble.

Artículo 81. Si durante la tramitación de un juicio de desahucio de un bien inmueble por cualquiera de las causales comprendidas en los numerales del 2 al 14 del artículo 51 de esta Ley, el inquilino incurre en mora del pago de la renta, el propietario podrá presentar otra demanda basada en la causal (1) del artículo citado, la cual no será acumulable al juicio ya existente.

Artículo 82. Los Juzgados de Inquilinato llevarán un registro público detallado de morosos en el que anotarán el nombre y demás generales de todas aquellas personas que hubiesen sido condenadas a la desocupación de un bien inmueble por falta de pago de alquileres. El registro podrá ser consultado por cualquier persona, pero se prohíbe extender certificación alguna de su contenido.

Artículo 83. No obstante la omisión del timbre en los recibos que se presentaren ante el Juez correspondiente, éstos serán siempre admitidos, sin perjuicio de la sanción establecida por la Ley de Papel Sellado y Timbres, en relación con lo que dispone el párrafo final del artículo 26 de esta Ley.

Artículo 84. Créanse un Juzgado de Inquilinato con jurisdicción en este Distrito Central, y otro al que corresponderá la misma jurisdicción que al Juzgado de Letras de San Pedro Sula, con las atribuciones que determina esta Ley y como parte del Poder Judicial.

Por mientras entren en funcionamiento, corresponderá conocer y resolver los asuntos previstos en este Decreto, a los correspondientes Juzgados de Letras de lo Civil, en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 85. Los Juzgados de Inquilinato llevarán un registro de las copias de los contratos de arrendamiento que llegasen a su conocimiento.

Artículo 86. La Corte Suprema de Justicia organizará Juzgados de Inquilinato en los lugares en que fuesen necesarios, cuando la eficaz aplicación de esta Ley así lo demandare.

Sus titulares serán nombrados por el Organismo Judicial mencionado.

Artículo 87. Los Jueces de Inquilinato deberán ser hondureños por nacimiento, de reconocida competencia y honradez, así como profesionales del derecho debidamente colegiados.

Artículo 88. Los juicios y diligencias que estuvieren en trámite al entrar en vigencia la presente Ley, se continuarán tramitando de conformidad a lo que establece la Ley anterior y hasta su resolución final.

Artículo 89. Los juicios y diligencias de que estuvieren conociendo los Juzgados de Letras cuya jurisdicción se traspasa en este Decreto a los Juzgados de Inquilinato que en el se crean, pasarán a la competencia de estos últimos tan pronto entren en funciones.

Artículo 90. Derogase el Decreto Legislativo No. 133, del 14 de marzo de 1949 y sus reformas.

Queda vigente en su parte conducente del Decreto No. 11 emitido por la Asamblea Nacional Constituyente, con fecha 29 de abril de 1965.

Artículo 91. La presente Ley entrará en vigencia desde el día de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Distrito Central, en el Salón de Sesiones del Congreso Nacional, a los veinticuatro días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y seis.

DECRETO NÚMERO 866

CONSIDERANDO: Que el ejercicio del derecho de propiedad implica una función social que debe ser regulada por el Estado.

CONSIDERANDO: Que el costo del alquiler de viviendas, mesones y locales se ha elevado arbitrariamente a niveles incompatibles con las posibilidades económicas de la mayoría del pueblo hondureño, determinando así un estado general de carencia y necesidad.

CONSIDERANDO: Que es de interés público, de urgente necesidad y de justicia elemental aliviar el peso de las cargas onerosas que gravitan sobre un gran porcentaje de familias hondureñas.

CONSIDERANDO: Que una rebaja en las rentas citadas determinará un mejoramiento general de las condiciones de vida en los sectores de población de bajos y mediados ingresos.

CONSIDERANDO: Que por la deficiente asignación de atribuciones a las entidades encargadas de la aplicación de la ley y por la existencia de organismos con facultades y medios legales suficientes para el logro de los objetivos de la legislación de inquilinato vigente, la aplicación de ésta ha sido ineficaz para la protección de los intereses de arrendadores y de inquilinos.

POR TANTO: En uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 1 del 6 de diciembre de 1972,

D E C R E T A:

Artículo 1o. Al entrar en vigencia este Decreto, toda renta de vivienda y de mesones deberá rebajarse en los porcentajes siguientes:

- a) Renta de hasta ciento veinticinco lempiras en el 30%.
- b) Renta de más de ciento veinticinco lempiras hasta doscientos cincuenta lempiras, en el 25%.
- c) Renta de más de doscientos cincuenta lempiras hasta trescientos setenta y cinco lempiras, en el 20%.
- d) Renta de más de trescientos setenta y cinco lempiras en el 15%.

Los porcentajes establecidos en este artículo se calcularán sobre el promedio mensual de renta pagadera convencionalmente desde el inicio de la vigencia del contrato hasta el 30 de noviembre de 1979, aunque los pagos hubieran sido

pactados por períodos menores o mayores de un mes.

Esta disposición regirá durante los primeros dos años de vigencia de este Decreto; y no se aplicará al arrendamiento de viviendas cuando el valor real y total de la construcción en que estén comprendidas exceda de ochenta mil lempiras si la construcción no fuere edificio de apartamentos.

La valoración para los efectos de este Decreto y la Ley de Inquilinato deba hacerse de las unidades habitacionales de un edificio de apartamentos será igual al valor real y total del edificio dividido entre el número de apartamentos menos el valor que resulte para las áreas no destinadas a vivienda.

Artículo 2.- Sólo con los procedimientos legalmente establecidos se podrá aumentar o reducir la renta viviendas y locales.

Artículo 3.- Para la fijación, el aumento o rebaja de la renta se tomarán como base:

1. El valor que de los bienes arrendados figure en el catastro distrital o municipal correspondiente.
2. En defecto de catastro o de valor catastral, el valor que a los bienes arrendados se asigne por peritos nombrados por el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o por sus delegados.

Los peritos dictaminarán ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegados dentro del término de cinco días contados a partir de la fecha en que se les comunique su designación.

Para el desempeño de su cometido los peritos podrán practicar inspecciones, ver documentos o requerir del propietario del inmueble cualquiera de los medios probatorios que la Ley autoriza.

Artículo 4.- En la respectiva jurisdicción territorial competará a los Juzgados de Paz de lo Civil:

1. El conocimiento en primera instancia de los juicios de terminación de los contratos de arrendamiento o de subarrendamiento a que esta Ley se refiere, cuando el monto computado de la renta mensual sea menor de doscientos lempiras.
2. El conocimiento en primera instancia de la impugnación judicial de cualquier depósito menor de doscientos lempiras.

Artículo 5.- Las cuestiones cuyo conocimiento no competa a juzgados, competará en primera instancia al Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI).

Artículo 6.- Créase el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) adscrito al Poder Ejecutivo en el Ramo de Gobernación y Justicia. Funcionará a cargo de un Director y contará con el personal que se le asigne en el Presupuesto respectivo.

Artículo 7.- El Departamento Administrativo de Inquilinato tendrá las obligaciones siguientes:

1. Asistir al Poder Ejecutivo en la fijación de políticas en materia de inquilinato y ejecutarlas en lo administrativo.
2. Llevar el Registro de Inquilinato, en la forma reglamentaria.
3. Velar por la correcta aplicación de esta Ley y ejercer para ello las acciones que la misma Ley no atribuya a otras autoridades o a particulares.
4. Resolver las cuestiones contenciosas que se le planteen en casos concretos para la fijación, el aumento o la rebaja de la renta de viviendas, mesones y locales.
5. Resolver todas las cuestiones que, derivadas de esta Ley, no sean de competencia de otras autoridades administrativas o judiciales.
6. Recibir y devolver depósitos y hacer pagos conforme a esta Ley.
7. Presentar de oficio, ante el Juzgado competente, las denuncias que procedan en los casos en que por disposición de esta Ley deba deducirse responsabilidad criminal.
8. Vigilar la ejecución de los contratos de arrendamiento de viviendas, mesones y locales, y aplicar o hacer que se apliquen las sanciones que correspondan por incumplimiento.
9. Imponer las sanciones que no competan a otra autoridad conforme a esta Ley.

Artículo 8.- En los Municipios las Alcaldías de Policía serán ex-oficio delegaciones del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) en tanto éste no tenga sus propios delegados locales.

Como tales delegaciones, las Alcaldías de Policía estarán sujetas directamente a la autoridad del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y tendrán en su jurisdicción las obligaciones 3o., 4, 5, 6, 7, 8, y 9o, del artículo anterior.

Artículo 9.- Para el ejercicio de sus atribuciones y el cumplimiento de sus

Poder Judicial de Honduras

obligaciones el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) podrá designar delegado ad-hoc a cualquier empleado del Poder Ejecutivo que por razón de su cargo tenga funciones de inspección, control o vigilancia en materia laboral, sanitaria, policial, hacendaría, educacional, municipal o distrital. La designación será con carácter temporal y para casos específicos y urgentes.

Los delegados ad-hoc no podrá rehusar su delegación y sus superiores jerárquicos deberán hacerles las facilidades necesarias para el desempeño de su cometido.

Artículo 10.- Los juicios de desahucio sólo podrán promoverse con base en las causales de terminación del contrato de arrendamiento establecidas por la Ley de Inquilinato, ante los juzgados a que se refieren los artículos 4o. de este Decreto y 53 reformado de la Ley mencionada.

Artículo 11.- Las cuestiones contencioso-administrativas ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y sus delegaciones, excepto las relativas a depósito de renta, se sustanciarán conforme al procedimiento sumario a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles.

La demanda será oral y se hará constar en acta autorizada por el funcionario receptor, con un número de copias igual al de los demandados, cuando fuere entablada en comparecencia personal del inquilinato.

En los demás casos la demanda será escrita.

Artículo 12.- Los depósitos mencionados en el artículo 27 reformado de la Ley de Inquilinato y los asuntos no contenciosos serán planteados en acta autorizada por el funcionario receptor y se resolverán de plano por el Director de Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegados.

Artículo 13.- Cuando la acción se plantee por escrito el actor deberá acompañar a su libelo tantas copias del mismo como fuesen las personas contra quienes lo dirija.

Artículo 14.- En todo asunto administrativo de inquilinato, contencioso o no, los inquilinos podrán actuar individualmente por sí o ser individualmente representados por profesional colegiado del Derecho, o por la asociación a que estén afiliados si ésta fuere sindicato de trabajadores o de patrones, cooperativa de cualquier grado, patronato o cámara de comercio.

Las organizaciones a que se refiere el párrafo anterior, sin embargo, sólo podrán ejercer tal representación si gozan de personalidad jurídica plena, no de hecho, otorgada de acuerdo con la Ley.

La representación, en todo caso, se acreditará conforme al derecho común.

Poder Judicial de Honduras

Artículo 15.- Contra las resoluciones del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y de sus delegaciones serán admisibles los recursos de reposición y de apelación en los términos y con las formalidades establecidas por el Código de Procedimientos Administrativos.

Artículo 16.- Para los efectos del artículo anterior en relación con el artículo 68 del Código de Procedimientos Administrativos se atribuye transitoriamente al Director del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) la calidad de autoridad departamental respecto de sus subalternos, cualquiera que sea el destino local de éstos.

Esta disposición dejará de ser aplicable en los departamentos respectivos al comenzar a funcionar delegaciones departamentales del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI).

Artículo 17.- La comisión de cualquiera de los actos previstos en el párrafo final del artículo 28 reformado de la Ley de Inquilinato causará al culpable una multa de veinticinco lempiras cada vez.

Artículo 18.- Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 21 reformado de la Ley de Inquilinato las rentas de viviendas, de mesones y de locales contratadas del uno de diciembre de 1979 a la fecha en que este Decreto entre en vigencia.

Artículo 19.- Reformar los artículos 21, 27, 28, 58, 59, 60, 68, 71 y 74 de la Ley de Inquilinato contenida en Decreto Legislativo No. 50 de fecha 24 de agosto de 1966, los que se leerán así:

Artículo 21.- La renta mensual que por vivienda deberá pagar todo inquilino o arrendatario será igual al equivalente a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del valor del terreno en que esté ubicada la construcción, más el uno por ciento (1%) del valor de la construcción misma. Los porcentajes especificados se aplicarán solamente a los bienes inmuebles que a juicio del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) tenga instalaciones permanentes de agua potable, servicios sanitarios y energía eléctrica adecuados; si no está dotado el inmueble de tales servicios o éstos no son adecuados la renta a pagar será solamente del 50% de la computada conforme a este párrafo.

En el caso de locales la renta será de nueve décimos por ciento (0.9%) del valor total del inmueble.

Las partes podrán pactar una renta menor que la resultante de los cálculos hechos conforme a este artículo, pero en ningún caso les será permitida la contratación de una renta en exceso de tales cálculos.

Artículo 27.- La mora del arrendador en recibir el pago de la renta dará derecho al

inquilino para depositar su valor, a la orden del propio arrendador, en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI). La mora se producirá por la mera negativa del arrendador para recibir el pago dentro de los tres días hábiles anteriores y los tres días hábiles posteriores a la fecha del vencimiento del período a pagar y su existencia se presumirá en favor del inquilino.

El arrendador podrá impugnar judicialmente el depósito, probando en juicio sumario, ante el juez competente, la inexistencia de su mora o el hecho de que el depósito cubre el valor de dos o más períodos vencidos consecutivos de renta. Mientras no se resuelva la impugnación valdrá el depósito. El Juez que en el juicio sumario declare sin lugar las pretensiones del arrendador le impondrá la multa que por la mora de recibir establece el artículo 81.

Artículo 28.- Sólo la autoridad administrativa o judicial competente podrá con los procedimientos legales correspondientes, vedar, limitar o restringir, al inquilino y a las personas que con él convivan, el uso y el goce de los bienes arrendados.

Cualquier acto del arrendador o de sus dependientes que sin autorización legal signifique tales veda, limitación o restricción, o que en alguna forma perjudique la seguridad, el bienestar, la salud, la tranquilidad o la comodidad del inquilino y sus dependientes, hará incurrir al arrendador en las sanciones establecidas por esta Ley y en la responsabilidad criminal que corresponda.

Artículo 58.- Competerá a los Juzgados de Letras de Inquilinato en su respectiva jurisdicción territorial:

1. El conocimiento en primera instancia de los juicios de terminación de los contratos de arrendamiento o de subarrendamiento a que esta Ley se refiere cuando el monto computado de la renta mensual sea de doscientos lempiras o más.
2. El conocimiento en primera instancia de la impugnación judicial de cualquier depósito de doscientos lempiras o más.
3. El conocimiento en segunda instancia de las cuestiones conforme a esta Ley competen en primera instancia a los Juzgados de Paz.
Donde no hubiese Juzgado de Letras de Inquilinato la competencia asignada a éstos por el artículo anterior corresponderá a los Juzgados de Letras Departamentales o Seccionales de lo Civil.

Artículo 59.- Presentada la demanda de desahucio deberá citarse y emplazarse al demandado para que la conteste dentro del término de tres días hábiles.

Transcurrido el término de emplazamiento, con o sin contestación de la demanda se abrirá de oficio el juicio para proponerlas y evacuarlas.

Vencido el término de pruebas, o evacuadas que fuesen todas las propuestas y admitidas, se citará a las partes para oír sentencia.

La sentencia se pronunciará dentro del término de cinco días hábiles con las formalidades que para las definitivas prescribe el Código de Procedimientos.

En la sentencia el juzgador se pronunciará sobre la demanda principal, su contestación, las excepciones de cualquier clase y sobre las reconveniones que se hubiesen debatido; y dispondrá además, cuando sea pertinente, lo relativo a la desocupación del inmueble, al pago de la renta adeudada hasta el día de la desocupación, y al pago de las costas del juicio.

Artículo 60.- En el juicio de desahucio serán admisibles los incidentes, los recursos de reposición y los de apelación contra providencias, sentencias incidentales y sentencias definitivas.

Los incidentes se tramitarán y resolverán como lo dispone el Título VI del Libro I del Código de Procedimientos. En los recursos de reposición y de apelación se estará a lo dispuesto en el Título XI Libro I y en los Capítulos I y III del Título IX del Libro II del Código de Procedimientos.

Artículo 68.- En el desahucio por causa de mora, el inquilino tendrá derecho en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento a que se sobresea en el juicio o se omita el cumplimiento de la sentencia, en su caso, pagando el monto total de lo adeudado más las costas del juicio. Gozará de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez hubiere sido demandado por mora respecto a un mismo contrato de arrendamiento.

Iguales derechos que el inquilino tendrá el subarrendatario si señalada la fecha para el lanzamiento pagare sub-rogando al inquilino, por la subrogación éste será lanzado. A este efecto, el Juez está obligado a notificar a los subarrendatarios la fecha señalada para el lanzamiento.

Artículo 71.- El arrendatario está obligado a informar a sus subarrendatarios de toda demanda que le haya sido interpuesta en lo judicial o lo administrativo so pena de responder por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entablada. El arrendatario consignará en su contestación a la demanda los nombres de los subarrendatarios si los hubiere.

Cualquiera de los subarrendatarios tendrá derecho a intervenir en el litigio como colitigante del demandado, pero para poder hacerlo será necesario que el subarrendamiento haya sido autorizado por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañe el contrato que lo acredite como tal. Los subarrendatarios no tendrán más derecho que los que la Ley conceda al

Poder Judicial de Honduras

arrendatario, y las sentencias contra éste producirán sus efectos contra aquellos aunque no hayan intervenido en el litigio. Lo establecido en este artículo no se aplicará en el caso de arriendo de mesones, ni cuando la demanda se entable ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegaciones.

Artículo 74.- El arrendador que cobrare más de la renta que conforme a la Ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa equivalente al valor total cobrado en exceso y quedará obligado además, a devolver al inquilino todos los excesos que éste hubiere pagado. La devolución al inquilino podrá hacerse por pago en efectivo o por compensación con los alquileres futuros.

Artículo 20.- Quedan en vigencia todas aquellas disposiciones de la Ley de Inquilinato de 24 de agosto de 1966, que no se opongan al presente Decreto.

Artículo 21.- La Secretaría de Gobernación y Justicia elaborará un Proyecto de Ley para sustituir la legislación vigente en materia de inquilinato.

Artículo 22.- Queda derogado el Decreto No. 11 del 29 de abril de 1965.

Artículo 23.- El presente Decreto entrará en vigencia en esta fecha y deberá ser publicado en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Distrito Central, a los dieciocho días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

Publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" número de fecha 19 de diciembre de 1979.