

Abogada Lina Emilia Rubio Barahona

# LEY DE INQUILINATO

DECRETO NO. 50



# 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.



# CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



Infocif

Fuente: noticias.infocif.es

- 
- ✘ **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 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.

# EXPIRACION DE ARRENDAMIENTOS



---

❖ 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;

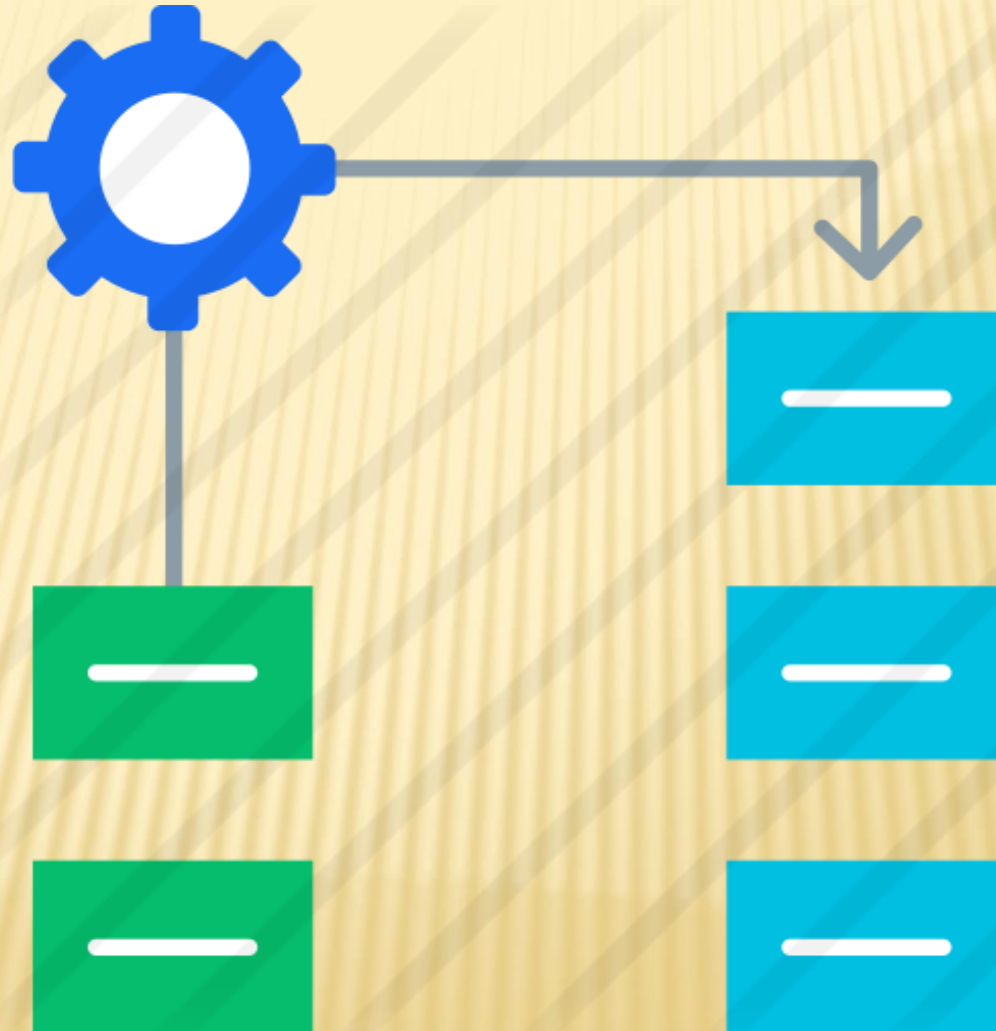
- 
- ✘ 9) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería del Concejo del Distrito Central, en la Capital de la Municipalidad respectiva. Tales informes 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.

- 
- ✘ 14) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera 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 desee ocupar presentare condiciones mas adecuadas.

# PROCEDIMIENTO



# JURISDICCION Y COMPETENCIA

---

- ✘ Artículo 58 Ley de Inquilinato. 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 (L.200.00) lempiras o mas.

# EXISTEN DOS JUZGADOS DE LETRAS DE INQUILINATO A NIVEL NACIONAL

---

- ✘ 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.



# ÁMBITO DEL PROCESO ABREVIADO



- 
- ✘ Artículo 400.- AMBITO DEL PROCESO ABREVIADO
  - ✘ 1. Se decidirán por los trámites del proceso abreviado, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que pueden ocurrir entre comuneros conforme al Código Civil, pago por consignación, derechos de servidumbre y las relativas a las materias siguientes:
    - ✘ a) Expiración del arrendamiento e impugnación de depósitos por las causas establecidas en la Ley de Inquilinato.

# ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

---

## × EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO E IMPUGNACIÓN DE DEPÓSITOS.

### × ARTÍCULO 598.- OBJETO.

- × A través del proceso abreviado se conocerán las pretensiones en las que se exija, con fundamento en la Ley de Inquilinato por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a tener o poseer un inmueble, con las especialidades previstas en los artículos siguientes.

---

✘ **ARTÍCULO 600.- LANZAMIENTO.**

- ✘ 1. Una vez firme la sentencia que declare fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.
  
- ✘ 2. Se entiende efectuado el lanzamiento sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

- 
- ✘ 3. Si dentro de los seis (6) meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha reingresado al inmueble, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.
  - ✘ 4. De hacerse constar en el lanzamiento la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o los ocupantes, se podrá acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable, para responder de los daños y perjuicios causados, que se liquidarán, en su caso y a petición del ejecutante.

# NORMAS SIN VIGENCIA

---

- ✘ ARTÍCULO 921.- NORMAS SIN VIGENCIA.
- ✘ Derogar expresamente los siguientes artículos:
  - ✘ Los Artículos 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67 y 72 de la Ley de Inquilinato, emitida en Decreto Número 50 del 24 de agosto de 1966.

