

LEY DE INQUILINATO

No. de Instrumento
50-1966

Artículo 1

El Estado reconoce las funciones sociales de la propiedad privada y, en tal virtud, se declara de interés público el arrendamiento de viviendas y de locales urbanos y suburbanos 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 subarrendador.

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 aquel que tiene la facultad de conceder, a título oneroso, el goce de bienes inmuebles urbanos y suburbanos o parte de estos;
- b) Inquilino o arrendatario: la persona natural o jurídica que ocupa en arrendamiento o subarrendamiento bienes inmuebles urbanos y suburbanos o parte de estos;
- c) Viviendas: los inmuebles urbanos o suburbanos 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 suburbanos o parte de los mismos, destinados a fines privados, industriales, profesionales o comerciales, y en general, negocios o de cualesquiera 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 tengan 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 destinen los bienes arrendados.

Artículo 5

Cuando un mismo inmueble se destine para vivienda y local, se regir 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 normaran 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 en el subarrendamiento 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 arrendador o del inquilino, aplicando para tal efecto, por analogía, lo que esta ley dispone en cuanto al avalúo de viviendas y locales.

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 del 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 elevara en una suma igual a la efectivamente invertida en dichas obras. el derecho de aumento a que se refiere este artículo se sujetara al tramite 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 estipulado en el artículo 21.

Artículo 11

Será de libre contratación, el alquiler de las viviendas o locales cuando el valor real y total del inmueble en que estén comprendidos exceda de CUARENTA MIL LEMPIRAS, exceptuándose de ésta 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 aquel ocupare, la renta máxima que el tribunal competente fijara, de conformidad con el siguiente artículo.

Artículo 13

El inquilino interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la solicitara 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 re avalúo, en su caso, se efectuara 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 termino 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 re avalúo correspondiente y los comunicaran al Juez en comparecencia verbal o por escrito y, en todo caso, bajo juramento legal.

Artículo 16

Si el avalúo o re avalúo 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 comunicara 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 re avalúo se limitara al inmueble arrendado cuya rebaja de alquiler se hubiere solicitado.

Artículo 18

Cuando en virtud del avalúo o re avalúo del inmueble proceda la rebaja de la renta, el tribunal la determinara 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, principiaran a regir, el día en que deba pagarse el próximo vencimiento de alquiler.

Artículo 21

La renta mensual que deber fijar el tribunal respectivo, en los casos que señala esta ley, ser igual a un dos y medio por millar (2.5%) del valor del terreno en que esta ubicado el inmueble, mas la cantidad que resulte de aplicar al valor de la construcción una tarifa, conforme a la clase de material utilizado, y de la manera siguiente: de doce y ocho decimos por millar (12.8%) si fuese de madera; de once y siete decimos por millar (11.7%) si es de bahareque; de nueve y seis decimos 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 aplicara solamente a los bienes inmuebles que tengan instalaciones permanentes de agua potable y servicios sanitarios, adecuados para uso del inquilino; si no esta dotado el inmueble de tales servicios, el tribunal respectivo, al fijar la renta, aplicara solamente el setenta y cinco por ciento (75%) del computo total de la tabla antes mencionada.

En las construcciones de materiales combinados o en aquellas en que se usen materiales diferentes de los especificados, el perito valuador establecer las tarifas proporcionalmente a las aquí señaladas. En el caso de locales destinados a fines comerciales o industriales, la tarifa ser de nueve por millar (9.0%)

Artículo 22

La renta continuara pagándose, en todo caso, por mensualidades vencidas, y cada pago periódico de renta producir automáticamente una prorroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. toda estipulación en contrario ser, nula.

Artículo 23

Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que se celebre desde la vigencia de esta ley, deber 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 subarrendamiento, celebrado con posterioridad a la vigencia de esta ley, ser imputable al arrendador o subarrendador, quien incurrir por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta.

Artículo 25

Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento 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 tìmbres por un medio del uno por ciento de su valor, cuando este exceda de treinta lempiras.

Artículo 27

En el caso de que el arrendador se niegue a recibir la renta, esta se depositara en el tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjuntare a la solicitud de consignación, el ultimo recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior, o, 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 tramita y resolver en el mismo expediente, acumulándose las diligencias, a menos de que estas se encontraren en diferentes instancias. Bastara el deposito para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por mas de dos meses

Artículo 28

Cualquier acto del arrendador de las personas que de el dependen, de sus administradores o encargados, que irripare 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 el conviven, hará incurrir el arrendador en las

Artículo

29

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

Artículo

30

El contrato de subarrendatario se rige por las mismas disposiciones que esta Ley establece para el contrato de arrendamiento. quien diere en subarrendamiento partes de un inmueble no podrá percibir, en total, por aquel concepto, mas del veinte por ciento (20%) del alquiler que deba pagar al arrendador, incluyndose el alquiler correspondiente a la vivienda o local que el subarrendante ocupare. la acción para valuar estos, corresponder tanto al arrendador como a los inquilinos.

Artículo

31

Los subarrendatarios no tendrán mas derechos que los directamente contraídos con el subarrendador. por consiguiente, deberen desocupar el inmueble arrendado a mas tardar el día en lo haga este, a menos de que celebren arreglo especial y escrito con el arrendador.

Artículo

32

El arrendador de un inmueble o parte de este, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familia con niños ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos; siempre que estos 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 declararan ilegales y seran sancionados conforme al 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 desagues, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios, y quitar puertas, ventanas o rejas sin justa causa y anuencia 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 deber 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 deber extenderse en un termino no mayor de diez (10) días contados de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo

35

No podrá concederse autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o 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 servicios mencionados en los artículos anteriores. En caso de imposibilidad o negación del obligado, el inquilino podrá hacer por su cuenta cualesquiera de los trabajos a que se refiere este artículo, cuyo costo, debidamente comprobado, descontará de los alquileres en la forma que fije el juez respectivo.

Artículo 38
Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o lo notificare 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 aquel lo proyectare desocupar. el inquilino que no diere estas facilidades será sancionado conforme a esta Ley.

Artículo 39
SECCIÓN SEGUNDA DEL ARRENDAMIENTO DE LOS MESONES Artículo 39 El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas separadas, con servicios comunes, conocidas con el nombre de mesones o cuarterías, quedará sujeto, en lo pertinente, a las disposiciones de la sección primera de este capítulo, así como 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 arrendatario, el mesonero y el subarrendatario.

Artículo 41
Cuando una persona da en arrendamiento un mesón se presume de derecho que concede la autorización para subarrendar 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 aquel. para gozar de este beneficio el inquilino señalará en el contrato o designará por escrito al juez respectivo, la persona que representará al grupo 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 haya 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 esta disposición, los propietarios, arrendadores o subarrendadores 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) Nomina 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, indicando 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 de los alquileres. Si el mesón estuviere arrendado a una sola persona, cumplir al arrendador con solo indicar el nombre completo y dirección del arrendatario general y corresponder a este la obligación de presentar la declaración a que se refiere este artículo. Estas declaraciones deben 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 la hiciera en tiempo, ser requerido a hacerlo, concediéndole la autoridad señalada en este artículo, tres (3) días de gracia a partir de la fecha de la notificación.

Artículo 45

Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una pieza de mesón deber constar por escrito y contendrá por lo menos: 1) Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y detalles de su tarjeta de identidad o documento similar si fuese extranjero. 2) Las designaciones del numeral 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 representara al grupo familiar en los casos contemplados en el Artículo 43 de esta Ley; y, 7) El lugar y fecha del otorgamiento. El contrato ser firmado por los otorgantes y si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estampara su huella digital.

Artículo 46

El contrato se otorgara por triplicado, debiendo quedar el original en poder del arrendador, una copia para el inquilino y otra ser 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 recibo de todo pago 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 extender el recibo y anotara el pago en un libro de deposito de alquileres, haciendo mención del número de asiento en el reverso del ejemplar del contrato de arrendamiento que posea el inquilino; tramite que se ajustara a lo prescrito en el Artículo 27 de esta Ley.

Artículo 48

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

Artículo 49

Cuando dentro de un periodo de doce (12) meses consecutivos, el arrendador o arrendatario general de un mesón incurra por lo menos en tres (3) infracciones por no extender recibo de los pagos totales que le hagan sus inquilinos, el juzgado, al imponer la multa que corresponda por la última infracción, decretar que todo pago que en lo sucesivo hubieren de hacerlo 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 deber estar dotado por lo menos de un servicio y las correspondientes instalaciones sanitarias por cada tres habitaciones.

Artículo 51

CAPITULO IV DE LA EXPIRACIÒN DE ARRENDAMIENTO Artículo 51 Los arrendatarios y subarrendatarios 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 parte, a usos distintos de los 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, substancias inflamables, explosivos o materias 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 deterioro normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato. 6) Cuando el arrendatario hiciera 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 concejo 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 mas 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 acreditaran con informes de la oficina de ingeniería del Concejo del Distrito Central, en la capital de la República, y fuera de ella, con el informe 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 publica 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 necesita 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 en otra casa propia situada en distinta población. los derechos conferidos por este inciso seran exigibles cuando las personas a que el mismo se refiere no tuvieren otra casa en la misma población; y, 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 deseara ocupar presentare condiciones mas adecuadas.

Artículo 52
Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por escuelas oficiales o particulares, solo podrá hacerse efectiva en el periodo de vacaciones.

Artículo 53
En los casos a que se refieren los numerales 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 demande la desocupación con fundamento en los numerales 7, 13 y 14 del artículo 51, el arrendador deber depositar en el juzgado correspondiente a la orden del tribunal y a favor del arrendatario, una cantidad igual al importe de dos mensualidades. el deposito se entregara al arrendatario en concepto de indemnización por danos 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 solicito; 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 constataran por el tribunal correspondiente. El arrendador podrá recuperar la suma depositada cuando acreditare que ha cumplido con las causales invocadas.

Artículo 55
El contrato de arrendamiento no se extinguir por muerte del arrendatario. en tal caso se entender que el

contrato continua con sus herederos, y si no hubieren herederos declarados, con el cónyuge, compañero de vida, ascendientes o descendientes, que con aquel hayan habitado el inmueble. el arrendamiento continuara en las mismas condiciones vigentes a la fecha de fallecimiento del arrendatario.

Articulo 56

Tampoco se extinguir el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador, o por traspaso que este haga del inmueble, a titulo oneroso o gratuito. los adquirentes del inmueble, en estos casos, se sustituir en los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el arrendamiento aunque el contrato no estuviere escrito y solo podrán obtener su terminación en los casos que indica el articulo 51 de esta Ley.

Articulo 57

Cuando conforme a las disposiciones de esta Ley se extinga un contrato de arrendamiento, por el mismo hecho, se extinguir 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. tratendose de mesones, la extinción del contrato de arrendamiento principal, por cualquier causa que fuere, no tendrá mas efectos que el de sustituir al arrendador en los derechos del arrendatario, en relación con los subarrendatarios, conforme se establece en el articulo 41 de esta Ley.

Articulo 58

CAPITULO V PROCEDIMIENTOS SECCIÒN PRIMERA JURIDICCIÒN Y COMPETENCIA Artículo 58 Seren 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 republica, 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 seren tambien competentes para conocer de las demandas que se interpongan sobre pago de cenones de arriendo, cuando la acción se ejercite conjunta o separadamente a la terminación del contrato de arrendamiento.

Articulo 59

SECCIÒN SEGUNDA JUICIO DE DESHAUCIO Artículo 59 En los juicios de deshaucio a que dan lugar las causales para decretar la terminación del contrato de arrendamiento, interpuesta la demanda correspondiente, se dar traslado al inquilino para que la conteste dentro del termino de tres (3) días, citendolo y emplazendolo para tal efecto de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, y conteste o no el demandado, se abrir el juicio a pruebas, a solicitud de parte o de oficio, por el termino de ocho (8) días, comunes para proponerlas y evacuarlas, vencido el cual se citara a las partes para oír sentencia, la que se pronunciara con las formalidades que señala el Código de Procedimientos Civiles y dentro del termino de cinco (5) días. la sentencia recaer tanto sobre lo principal como sobre las excepciones de toda clase que se hubieren presentado.

Articulo 60

En esta clase de juicios procede el recurso de apelación solamente contra las sentencias definitivas, el cual se interpondr ante el mismo tribunal, dentro del termino total de tres (3) días siguientes a la notificación de las mismas. interpuesto el recurso, el juzgado emplazara 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, mas el termino de la distancia. el recurso se tramitara 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.

Articulo 61

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

Articulo 62

Para la desocupación se fijara un termino de quince días, si se tratase de vivienda o pieza de mesón, y de (30) treinta días se tratase de local. Pasados los t,rminos señalados para la desocupación sin haberse efectuado esta, se proceder al lanzamiento del inquilino conforme al articulo anterior. los t,rminos fijados en esta sección son improrrogables.

Artículo 63
En caso de lanzamiento de inquilinos, el juez requerir el auxilio de la fuerza publica, colocando los bienes del desahuciado en lugar seguro, mientras que este busca donde llevarlos.

Artículo 64
SECCIÒN TERCERA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Artículo 64 El procedimiento establecido para todo asunto relacionado con esta Ley ser siempre escrito, utilizendose papel común en todas las actuaciones, solicitudes y diligencias.

Artículo 65
El actor deber 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 estar a lo que dispone el título V, capitulo III del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 67
Todas las controversias que se suscitaren entre arrendadores o inquilinos y que no tengan tramites especiales señalados en esta ley, se ventilaran en forma de incidente y de acuerdo con el titulo vi del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 68
En el desahucio de inmuebles por causa de mora, en 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, mas las costas del juicio. Gozar de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez hubiere sido demandado por mora, respecto a un mismo contrato de arrendamiento. señalada la fecha para el lanzamiento, el subarrendatario, podrá gozar tambien de los beneficios que establece el p rrafo primero para el inquilino y subrogarse en los derechos de este; sin perjuicio de proceder siempre al lanzamiento de dicho inquilino. a este efecto, el juez esta 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 hecha, no podrá proponer artículos de previo y especial pronunciamiento, excepciones de genero alguno ni recursos de cualquier naturaleza.

Artículo 70
El Juez, antes de admitir la demanda de un arrendador o mesón, esta obligado a cerciorarse de si este dio cumplimiento en tiempo oportuno a la obligación que se le impone por el articulo 44 de esta Ley, y que si no llenase este requisito, el juez no dar curso a la demanda. en cual sanción incurrir el arrendatario que hubiere infringido la obligación que le corresponde conforme al penúltimo p rrafo del artículo mencionado.

Artículo 71
El arrendatario esta obligado a notificar a sus subarrendatarios de la demanda que le haya sido interpuesta, so pena de responderlos por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entablada. el arrendatario en su contestación a la demanda estar 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 ser 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 mas derechos que los que la ley concede al arrendatario, y las sentencias que hayan recaído contra este, produciren sus efectos contra aquellos, aunque no hayan intervenido en el juicio. lo establecido en este articulo no se aplicara en el caso de arriendo de mesones que ser regido especialmente por lo dispuesto en el articulo 41 de esta Ley.

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

Artículo 73
CAPITULO VI SANCIONES Artículo 73 Las infracciones a esta ley no sancionadas específicamente en otras disposiciones de la misma, lo seren de conformidad con los artículos de este capítulo.

Artículo 74
El arrendador que cobrara mas de la renta que conforme a esta ley correspondiere pagar, ser sancionado con una multa de cincuenta (1.50.00) a quinientos (1.500.00) lempiras y quedara obligado además, a devolverle al inquilino todos los excesos que le hubiere cobrado, ya sea en efectivo o compesendolo en alquileres.

Artículo 75
Las contravenciones a los artículos 26 (p rrafo inicial), 28, 32, 33, 34, 37 (p rrafo inicial), 38 y 47, seren sancionadas con multas no menores de veinte lempiras (1.20.00) ni mayores de doscientos lempiras (1.200.00). asimismo, las contravenciones a los artículos 44, 45 y 46 se sancionaran con multa de diez lempiras (1.10.00) por cada infracción. la falta de veracidad en la declaración a que se refiere el artículo 44 se sancionara con multa de veinte lempiras (1.20.00), las sanciones a que se refiere este artículo se aplicaran 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 subarrendamiento de la casa o local, se impondr a las ultimas personas una multa equivalente al cinco por ciento (5%) de las cantidades depositadas, las que se cobraran inmediatamente deduci,ndolas 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 (2) anos.

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

Artículo 79
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 impidan o restrinjan el eficaz cumplimiento de la misma o que consignent,minos mayores que los fijados en este decreto.

Artículo 80
Cuando el arrendador hubiere demandado no solo la terminación del contrato y deshaucio del bien arrendado, sino además, el pago de los alquileres correspondientes, la sentencia que se pronuncie podrá comprender, según lo solicitado, aun 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 deshaucio 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 incurriere en mora del pago de la renta, el propietario podrá presentar otra demanda basada en la causal 1) del artículo citado, la cual no ser acumulable al juicio ya existente.

Artículo 82
Los Juzgados de Inquilinato llevaran un registro publico detallado de morosos en el que anotaran 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, estos seran 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
Cr,anse un Juzgado de Inquilinato con jurisdicción en este Distrito Central y otro al que corresponder 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 entran en funcionamiento, corresponder 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 llevaran un registro de las copias de los contratos de arrendamiento que llegasen a su conocimiento.

Artículo 86
La corte suprema de justicia organizara juzgados de inquilinato en los lugares en que fuesen necesarios, cuando la eficaz aplicación de esta Ley así lo demandare. sus titulares seran nombrados por el organismo judicial mencionado.

Artículo 87
Los jueces de inquilinato deberan ser hondureños por nacimiento, de reconocida competencia y honradez, así como profesionales del derecho debidamente colegiados.

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

Artículo 89
Los juicios y diligencias de que estuvieran conociendo los Juzgados de Letras cuya jurisdicción se traspasa en este decreto a los Juzgados de Inquilinato que en el se crean, pasaran 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 el Decreto no. 11 emitido por la Asamblea Nacional Constituyente, con fecha 29 de abril de 1965.

Artículo 91
La presente Ley entrara 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. Mario Rivera López Presidente Luis Mendoza Fugón Secretario Samuel García y García Secretario Al Poder Ejecutivo Por Tanto: Ejecútese. Tegucigalpa, D. C., 6 de septiembre de 1966. El Secretario de Estado en los Despachos de Gobernación y Justicia Virgilio Urmeneta R.