



**CENTRO UNIVERSITARIO TECNOLÓGICO
CEUTEC DE UNITEC**

FACULTAD DE DERECHO

PROYECTO DE GRADUACIÓN

**COVID-19 COMO CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.
VACÍO LEGAL EN EL CÓDIGO CIVIL DE HONDURAS**

SUSTENTADO POR:

MAYLIN IVONNE SANTOS URBINA

PREVIA INVESTIDURA AL TÍTULO DE:

LICENCIATURA EN DERECHO

SAN PEDRO SULA, CORTÉS, HONDURAS, C.A.

AGOSTO, 2020

**CENTRO UNIVERSITARIO TECNOLÓGICO
CEUTEC DE UNITEC**

LICENCIATURA EN DERECHO

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR

MARLON ANTONIO BREVÉ REYES

SECRETARIO GENERAL

ROGER MARTÍNEZ MIRALDA

VICERRECTORA ACADÉMICA CEUTEC

DINA ELIZABETH VENTURA DÍAZ

DIRECTORA ACADÉMICA CEUTEC

MARÍA ROXANA ESPINAL MONTEILH

SAN PEDRO SULA, CORTÉS, HONDURAS, C.A.

AGOSTO, 2020

**COVID-19 COMO CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. VACÍO
LEGAL EN EL CÓDIGO CIVIL DE HONDURAS**

**TRABAJO PRESENTADO EN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS
EXIGIDOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE:**

LICENCIATURA EN DERECHO

ASESOR METODOLÓGICO:

ABG. LUIS EDGARDO RIVERA CASTILLO

TERNA EXAMINADORA:

ABG. NELSON OMAR MADRID CHINCHILLA

ABG. SARA JANETH AGUILAR

ABG. JOSÉ OSWALDO FIGUEROA PINEDA

SAN PEDRO SULA, CORTÉS, HONDURAS, C.A.

AGOSTO, 2020

DEDICATORIA

A Dios, que me ha bendecido con sabiduría e inteligencia para aprobar mis estudios, que siempre está presente en mí día a día y que gracias a Él estoy aquí hoy.

A mis padres, porque gracias a sus esfuerzos puedo estar culminando mi carrera y a mi hermana, que a través de estos años me ha hecho saber lo orgullosa que está de mí y siempre quiero ser su mejor ejemplo a seguir.

A mis abuelos, que cada día me ofrecían sus mejores elogios, motivándome a seguir en el camino y llegar a cumplir mi mayor sueño.

Maylin Ivonne Santos Urbina

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por su grandeza y misericordia, por sus bendiciones en todos estos años de estudio. Le agradezco porque me ha dado vida, salud y sabiduría para continuar en este proceso y muy pronto convertirme en una gran profesional del derecho.

Agradezco a mis padres por ser los mejores ejemplos de vida, que me apoyaron desde el inicio de mi carrera universitaria dándome lo que necesitaba y siempre me brindaron palabras de aliento para continuar esforzándome hasta lograr mi meta final y obtener mi título universitario.

Agradezco a Guillermo Romero, por su apoyo incondicional en cada etapa de mi carrera, por siempre ofrecer las mejores palabras en mis momentos de flaqueza y acompañarme en mí día a día, hasta lograr mis metas.

Agradezco al Centro de Emprendimiento e Innovación (CEI), especialmente a la Ing. Olga Tinoco – Coordinadora de Investigación, por su increíble apoyo a lo largo de este proyecto y por guiarnos por el mejor camino. Igualmente, al Lic. Oswaldo Rodríguez por apoyarnos con su conocimiento y experiencia, con sus críticas constructivas y darnos fortaleza para continuar.

Maylin Ivonne Santos Urbina

RESUMEN EJECUTIVO

La regulación del caso fortuito y la fuerza mayor en la legislación nacional es un vacío existente que implica limitaciones en los derechos del arrendatario. Debido a la crisis del COVID-19 este vacío legal trae como consecuencia que las partes no cuenten con las medidas alternativas para acordar el pago de renta o la rescisión del contrato. El objetivo general ha sido proponer reformas por adición al Código Civil de Honduras, que regulen el caso fortuito o fuerza mayor como impedimento del arrendatario para usar el bien arrendado. La investigación de enfoque cualitativo realizó un análisis del contenido por medio de la metodología de Derecho Comparado, estudiando las legislaciones de Costa Rica, México y Nicaragua con la legislación hondureña. Con el análisis de los elementos jurídicos obtenidos de la comparación de legislaciones, se mostraron las medidas legales aplicables en la legislación nacional, como son la reducción del pago de renta, o la rescisión del contrato. Se concluyó proponiendo la reforma del Código Civil a través de la adición de dos artículos que regulen el caso fortuito y la fuerza mayor como impedimento del arrendatario para usar el bien arrendado.

Palabras clave: arrendamiento, caso fortuito, código civil, fuerza mayor.

ABSTRACT

The regulation of fortuitous event and force majeure in the national legislation is an existing gap that implies limitations in the rights of the tenant. Due to the COVID-19 crisis, this legal vacuum means that the parties do not have the alternative measures to agree on the payment of rent or the termination of the contract. The general objective has been to propose reforms by addition to the Honduran Civil Code, which would regulate the fortuitous case or force majeure as an impediment for the tenant to use the leased property. The qualitative approach research conducted a content analysis through the methodology of Comparative Law, studying the legislations of Costa Rica, Mexico and Nicaragua with the Honduran legislation. The analysis of the legal elements obtained from the comparison of legislations showed the legal measures applicable in the national legislation, such as the reduction of the rent payment, or the termination of the contract. It was concluded by proposing the reform of the Civil Code through the addition of two articles regulating fortuitous cases and force majeure as an impediment for the tenant to use the leased property.

Keywords: civil code, force majeure, fortuitous case, lease.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
2.1. Antecedentes	3
2.2. Definición del Problema	4
2.3. Interrogantes	6
2.4. Categorías de la investigación	7
2.5. Justificación	7
CAPÍTULO III. OBJETIVOS / PROPÓSITOS	8
3.1. Objetivo general.....	8
3.2. Objetivos específicos	8
CAPÍTULO IV. MARCO TEÓRICO.....	9
4.1. Caso fortuito y fuerza mayor	9
4.1.2. Pandemia del COVID-19 ¿caso fortuito o fuerza mayor?	10
4.2. Contrato de arrendamiento.....	10
4.3. Pago del precio o renta.....	11
4.4. Rescisión del contrato	12
4.5. Derecho Comparado	12
CAPÍTULO V. METODOLOGÍA	14
5.1. Enfoque y Métodos	14
5.2. Unidad de análisis	14
5.3. Técnica de análisis	15
5.4. Técnicas de recolección de información.....	15
5.5. Fuentes de información.....	15
5.5.1. Fuentes primarias	15
5.5.2. Fuente secundaria.....	16
5.6. Cronología de trabajo.....	16
CAPÍTULO VI. ANÁLISIS Y DERECHO COMPARADO	17
6.1. Derecho comparado entre Honduras, Costa Rica, México y Nicaragua.....	17
6.1.1. Regulación del caso fortuito y la fuerza mayor en Honduras	17
6.1.2. Regulación en Costa Rica	18

6.1.3. Regulación en México	18
6.1.4. Regulación en Nicaragua	19
6.2. Valoración del Coronavirus (COVID-19) como situación de fuerza mayor	20
6.3. Elementos jurídicos para una reforma por adición al Código Civil.....	23
6.4. Propuesta de reformas por adición al Código Civil.....	23
6.4.2. Autonomía de la voluntad de las partes	24
CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES	25
CAPÍTULO VIII. RECOMENDACIONES.....	27
CAPÍTULO IX. BIBLIOGRAFÍA	28
CAPÍTULO X. ANEXO	31

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 5. 1.....	16
------------------------	-----------

GLOSARIO

Alquiler, precio o renta: la suma que haya de pagarse por el inquilino a cambio del uso a que se destinan los bienes arrendados.

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 suburbanos o parte de éstos.

Arrendatario: la persona natural o jurídica que ocupa en arrendamiento o subarrendamiento bienes inmuebles urbanos y suburbanos, o parte de éstos.

Código Civil: es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de derecho privado, es decir un cuerpo legal que tiene por objeto regular las relaciones civiles de las personas.

Contrato de arrendamiento: un contrato de arrendamiento se define como un acuerdo pactado entre el dueño de una propiedad (arrendador) y la persona ocupante del inmueble (arrendatario), quienes a través de un convenio establecen las normas de uso del inmueble, a cambio de un pago mensual llamado renta.

Ley de Inquilinato: conjunto de normas creadas con la finalidad de regular el contrato de arrendamiento, el pago de renta, las obligaciones del arrendador y el arrendatario, los deberes y derechos del arrendatario, etc.

Locales: los inmuebles urbanos y suburbanos 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.

Rescisión: consiste en dejar sin efecto un contrato o una obligación. De acuerdo a esto, la rescisión puede darse a causa de lesión o alguna causa sobreviniente.

Viviendas: los inmuebles urbanos y suburbanos o parte de los mismos, dados en alquiler, para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él convive.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Fernández Baquero (2012) menciona que el nacimiento del derecho romano civil se remonta a la Antigua Roma, siendo el Corpus Iuris Civilis el ordenamiento jurídico que rigió al pueblo romano desde el siglo VIII a.C. hasta el siglo VI d.C., cuyo mayor exponente fue Justiniano (p. 1). Por su parte, Vodanovic (2003) dice: “en Roma se distinguía el jus naturale que era común a todos los hombres sin distinción de nacionalidad y el jus civile que era el derecho propio de los ciudadanos romanos” (p. 39). De acuerdo a estos autores, se observa el nacimiento y la tradición del derecho civil, lo que históricamente se ha transformado en las legislaciones civiles de los diferentes estados que tienen como referente el derecho romano de esa época.

Siguiendo la tradición del derecho romano antiguo, el Código Civil hondureño vigente, publicado en el año de 1906, contiene las disposiciones correspondientes a las relaciones civiles de los ciudadanos hondureños. De acuerdo con la Editorial OIM (2020) este código tiene como referencia el Código Civil chileno, el Código Civil de España y los Códigos Austriacos, Francés, las Siete Partidas y Fuero Juzgo; evidenciando que en Honduras se hace una adecuación de legislaciones de otros países para crear una legislación propia. A partir de esa tradición de adecuaciones realizadas en base a la normativa extranjera, se observa una situación que actualmente no se contempla en la legislación hondureña, pero si en otros países.

Esta investigación aborda el contrato de arrendamiento, que actualmente se encuentra regulado por el Código Civil y la Ley de Inquilinato de Honduras. Dentro del código se regulan tres tipos de arrendamiento: de cosas, de obras y de servicios. El foco de atención es puesto en el arrendamiento de cosas, principalmente en el de bienes inmuebles destinados a vivienda y a local de negocio. El problema que se plantea es el vacío legal respecto al caso fortuito o fuerza mayor dentro del contrato de arrendamiento, como impedimento del uso del bien arrendado por el arrendatario, lo que conlleva a una dificultad económica para hacer efectivo el pago de precio o renta, que tuvo realce con la crisis de la pandemia por COVID-19 y la emergencia sanitaria nacional declarada por el Estado de Honduras. A través del derecho comparado se hará un estudio de legislaciones latinoamericanas como las de México, Costa Rica y Nicaragua, con el propósito de identificar y analizar los aspectos que han sido considerados para legislar el caso fortuito y la fuerza mayor, como la reducción del pago de renta y la rescisión del contrato. De allí

resultará un planteamiento central a manera de reformas por adición al Código Civil de Honduras a fin de establecer estas alternativas de solución para el arrendador y el arrendatario.

Este informe de investigación contiene un total de nueve capítulos, estructurados de tal manera para generar facilidad al lector de entender el contenido. En el primer capítulo se plantea la introducción del contenido de todo el informe. El segundo capítulo contiene el planteamiento del problema, donde la investigadora hace énfasis en delimitar la situación del estudio, para comprender el vacío legal que existe en Honduras y de esta manera observar las bases legales que fundamentan la proposición de reformas a la legislación nacional. Se plantean por igual los antecedentes que existen en Honduras e internacionalmente, así como la justificación de la investigación donde se explica el por qué y para qué de la misma.

En el capítulo tercero se desarrollan los objetivos / propósitos, donde se hace una descripción de las metas que se quieren cumplir. Luego, en el cuarto capítulo se desarrolla el marco teórico, presentando las bases documentales y jurídicas que dan sustento epistémico por medio de diversas categorías de análisis. En el capítulo quinto se plantea la metodología y el diseño de la investigación, la cual se desarrolla desde el derecho comparado. El capítulo sexto comprende el análisis de las fuentes en base a la regulación del caso fortuito y la fuerza mayor dentro del contrato de arrendamiento que se contempla en las legislaciones de México, Nicaragua y Costa Rica, comparados con la legislación de Honduras.

El estudio concluye con la ratificación de la existencia del vacío legal dentro del Código Civil en cuanto a la regulación del caso fortuito y la fuerza mayor como consecuencia de que el arrendatario no puede utilizar el bien arrendado, para lo cual se ha propuesto la reforma por adición del Código Civil, en el Título V del contrato de arrendamiento, que contenga las medidas alternativas al conflicto entre las partes, como ser la reducción del pago de precio o renta, o que el arrendatario pueda solicitar la rescisión del contrato.

CAPÍTULO II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Antecedentes

La Constitución de la República de Honduras (1982) establece en su capítulo IX -de la vivienda-, en el artículo N.º 178, párrafo segundo que: “la ley regulará el arrendamiento de viviendas y locales, la utilización del suelo urbano y la construcción, de acuerdo con el interés general”. A su vez, en el Código Civil hondureño vigente (1906) en su Libro IV, Título V, artículos 1681 al 1781, regula lo referente al contrato de arrendamiento, su definición, las obligaciones de las partes y las formas de expiración del contrato. Por su parte, la Ley de Inquilinato vigente (1979) publicada en el Diario Oficial “La Gaceta”¹; dentro de sus 91 artículos regula el contrato de arrendamiento de una manera más específica, también lo relacionado a solución de conflictos entre las partes y al órgano jurisdiccional competente para resolver.

El Código Civil regula dentro del contrato de arrendamiento, el caso fortuito y la fuerza mayor en cuatro situaciones: 1) para la indemnización del arrendatario cuando la cosa no puede ser arrendada, 2) para el retardo en la entrega de la cosa, 3) para las reparaciones locativas por parte del arrendador y, 4) para las reparaciones locativas por parte del arrendatario. Sin embargo, existe un vacío legal, tanto en el Código como en la Ley de Inquilinato, en cuanto a las situaciones que se dan por caso fortuito o fuerza mayor, en las que los arrendatarios tengan un impedimento para hacer efectivo el uso del bien arrendado y no tienen la capacidad económica para pagar la renta previamente acordada o en su caso, no puedan rescindir del contrato porque dicha causal no fue consensuada en el mismo.

El concepto de vacío o laguna legal es definido por Basterra (2000) como: “laguna normativa es aquella situación no contemplada en el ordenamiento normativo. Hay un “vacío legal”. El sistema jurídico no tiene una solución normativa para un caso concreto” (p. 285). En Honduras existen antecedentes correspondientes a vacíos legales en otras materias del derecho. Los doctores Castejón y Hernández (2017), redactan un artículo sobre la Gestación Subrogada en Honduras: Propuesta de Ley y Reflexiones Éticas, donde afirman: “acotamos que en Honduras no existe un marco legal que prohíba y/o permita el alquiler de útero, generando un vacío

¹ Periódico Oficial del gobierno de Honduras, en el que se publican las disposiciones emitidas por el Poder Legislativo. Editado por la Empresa Nacional de Artes Gráficas (ENAG).
http://www.lagaceta.hn/index.php?option=com_content&view=featured&Itemid=101

jurídico a través del cual puede haber personas u organizaciones en nuestro territorio que ofrecen este servicio sin control alguno” (p. 135).

En un artículo de edición digital del periódico El Heraldó (2014) menciona que la Corte Suprema de Justicia envió observaciones a los diputados del Congreso Nacional para que se resolvieran ciertas “lagunas” en el anteproyecto de Ley de Extradición previo a su aprobación. Algunas de esas lagunas correspondían a cuestiones procesales, en cuanto al allanamiento del acusado, la persecución en Honduras después de la resolución internacional, la competencia de los órganos jurisdiccionales en Honduras, el tipo de vuelo que deben usar para que los extraditados viajen, entre otros.

Por otra parte, Maddox y Serrano (2018) redactan un documento de Análisis de la legislación existente y los vacíos legales de los países miembros del Fondo para el Sistema Arrecifal Mesoamericano (SAM), donde afirman:

Hasta la fecha, Honduras no ha desarrollado un marco regulatorio o de políticas específico para la protección de los arrecifes o su restauración. Sin embargo, existen referencias a los arrecifes en varios instrumentos y disposiciones cuya interpretación puede aplicarse a la restauración. (p. 27)

2.2. Definición del Problema

El problema que esta investigación aborda es el vacío legal dentro de la legislación hondureña, correspondiente al Código Civil y a la Ley de Inquilinato, en cuanto a situaciones de caso fortuito y fuerza mayor, que afecten e imposibiliten la utilización del bien por el arrendatario, por lo que no existen las vías legales para proceder y solucionar el problema con el contrato de arrendamiento.

En este año 2020, en Honduras se decretó Estado de Emergencia², lo que llevó a la restricción de ciertas garantías constitucionales debido a la Pandemia de Coronavirus (COVID-19). El motivo de la emergencia nacional, llevó a muchas empresas y pequeños comerciantes al cierre de sus operaciones, lo que ha generado la pérdida de trabajos o suspensión de labores. Muchas de estas personas, arrendaban sus locales, apartamentos o casas como vivienda, debido a que provenían de otra parte del país o bien por otro motivo. Ante esta situación se han visto en la

² Es un régimen de excepción, que constitucionalmente, puede ser decretado por el Gobierno de cada país, para restringir derechos y garantías, con la finalidad de resolver una situación que afecte al país en general.

necesidad de abandonar dichos bienes arrendados por el tiempo de la emergencia. Así mismo los arrendatarios al no operar, no tienen la capacidad económica para pagar la renta de sus bienes arrendados, porque los que alquilan locales no estaban autorizados para operar y los que alquilan vivienda, se vieron en la necesidad de volver a sus lugares de origen o no pueden trabajar para pagar la renta.

De acuerdo a lo anterior, se presenta un artículo periodístico versión digital de Fernando Destéphen, redactado el 22 de abril del 2020, donde afirma:

La historia de Tomasa, Delia y Agustina, son parecidas, las tres están a punto de ser expulsadas de las cuarterías donde viven, pues el toque de queda les ha impedido salir a trabajar a las calles y no han podido ajustar el dinero de la renta.

Jacqueline Alvarenga, redacta otro artículo periodístico versión digital parecido el 29 de abril del 2020, donde menciona:

El drama de una madre soltera que perdió su trabajo y fue desalojada del cuarto que alquilaba junto a sus tres hijos lo comparten cientos de hondureños en plena crisis de COVID-19. La falta de políticas del gobierno orlandista en medio de una problemática intensifican las desigualdades entre la ciudadanía.

Para la solución temporal de este problema, en un artículo periodístico versión digital, se informa que en el Congreso Nacional el diputado Tomás Zambrano presentó un proyecto de decreto que contenía lo siguiente:

ARTÍCULO 1.- Se ordena a todas las personas naturales y jurídicas propietarias de más de locales comerciales o viviendas destinadas para el alquiler, reducir el cobro del alquiler en un 40% del costo mensual ordinario, por el término de dos meses efectivos a partir de la vigencia de este Decreto. Los valores dejados de percibir por este concepto quedarán como una contribución solidaria al gobierno y serán deducibles del Impuesto Sobre la Renta (ISR). La falta de aplicación de esta disposición dará lugar a aplicación de una multa, que será aplicada por la Secretaría de Estado en el Despacho de Desarrollo Económico, una vez interpuesta la respectiva denuncia por el afectado ante la fiscalía del consumidor. ARTÍCULO 2.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial “La Gaceta». (Radio América, 2020)

De igual manera, en un artículo periodístico versión digital de La Prensa (2020) se informa que el diputado David Chávez, también presentó su proyecto de ley, en el cual se menciona lo siguiente:

Para efectos de interpretación de los contratos de arrendamiento de cualquier naturaleza, entiéndase por fuerza mayor, toda circunstancia que tenga carácter imprevisible e inevitable que afecte al cumplimiento de las obligaciones contractuales. Tales como, acontecimientos naturales como inundaciones, terremotos, incendios, situaciones de epidemia y pandemia. Todos aquellos contratos de arrendamiento de locales comerciales, que se hayan visto afectados, a causa de la actual crisis.

A partir de lo anterior se entiende que estos Decretos van a solucionar el conflicto entre arrendador y arrendatario respecto al pago de precio o renta, para que se haga efectiva la rebaja del 40% y la rescisión de los contratos. Pero existe un pequeño detalle a considerar: estos decretos entrarán en vigencia, es decir, serán aplicables y obligatorios, una vez se publiquen en La Gaceta, lo cual hasta este momento (julio 2020) aún no se ha realizado. De igual manera, son una solución temporal, que aplica únicamente durante el tiempo de la emergencia sanitaria nacional, por lo que es necesario modificar la legislación que regula el contrato de arrendamiento para que este tipo de medidas efectivas sean aplicables en cualquier situación de caso fortuito y fuerza mayor.

2.3. Interrogantes

- ¿Es pertinente en el contexto actual una modificación al Código Civil que regule el caso fortuito y fuerza mayor como impedimento para el arrendatario de usar el bien?
- ¿Qué representa en el marco jurídico hondureño un vacío legal vinculado al caso fortuito y fuerza mayor dentro del contrato de arrendamiento?
- ¿Qué vinculación existe entre el vacío legal en el Código Civil con la crisis de la pandemia por Coronavirus COVID-19?
- ¿Qué medidas legales se están tomando en la actualidad para solucionar el conflicto entre arrendador y arrendatario?
- ¿Cómo se observa en el derecho comparado el caso fortuito y la fuerza mayor en el contrato de arrendamiento?

- ¿Cuál es la diferencia de la legislación hondureña con la legislación de países latinoamericanos respecto al contrato de arrendamiento?
- ¿Existen condiciones jurídicas para la aplicabilidad del caso fortuito o fuerza mayor como causal de rescisión del contrato lo mismo que la alternativa de rebaja de la renta para la solución del vacío legal en Honduras?

2.4. Categorías de la investigación

Las categorías de esta investigación son el caso fortuito o fuerza mayor, el contrato de arrendamiento, el pago de precio o renta, y la rescisión del contrato.

2.5. Justificación

Esta investigación se realiza porque existe un vacío legal en la legislación nacional que regule el caso fortuito o fuerza mayor en el contrato de arrendamiento como impedimento del arrendatario para hacer efectivo el uso del bien arrendado, lo que genera un límite en su derecho y el Código Civil no regula las medidas de solución que aplique en una situación de caso fortuito o fuerza mayor.

La importancia de este estudio se basa en las necesidades actuales de los arrendatarios, ya que debido a la crisis del COVID-19 y la emergencia sanitaria nacional, que declaró la cuarentena obligatoria, los arrendatarios se han visto limitados en hacer efectivo el uso de los bienes arrendados, lo que limita su derecho como inquilinos y que es una situación involuntaria del arrendador. El vacío legal existente crea más limitación de los derechos del arrendatario porque la ley no establece las medidas alternativas a tomar en cuenta cuando existe una situación de caso fortuito o fuerza mayor, para solicitarle al arrendador una reducción parcial del pago de renta o bien, rescindir del contrato al que se encuentra obligado.

Este estudio propone una alternativa de solución a la incertidumbre jurídica sobre cuáles medidas se deben tomar cuando un arrendatario le solicita a un órgano jurisdiccional competente la declaración de su derecho de reducción de pago de renta o rescindir de un contrato, cuando el arrendador no establece un acuerdo y la ley no establece las medidas que ese juez debe tomar en ese tipo de situaciones. También se buscan resolver las complicaciones sociales existentes, debido a que las relaciones contractuales se rigen por la autonomía y el acuerdo de las partes, por lo que la vía judicial es el último recurso, pero si la ley no establece las cláusulas del contrato para caso fortuito y fuerza mayor, las partes buscan la resolución de un juez.

CAPÍTULO III. OBJETIVOS / PROPÓSITOS

3.1. Objetivo general

Proponer reformas por adición al Código Civil de Honduras, que regulen el caso fortuito o fuerza mayor como impedimento del arrendatario para usar el bien arrendado.

3.2. Objetivos específicos

- Describir el vacío legal existente en Honduras, para el caso fortuito y fuerza mayor como impedimento para el arrendatario de usar el bien arrendado.
- Explicar el vínculo del vacío legal del Código Civil con la crisis de la pandemia por COVID-19.
- Contrastar a partir del derecho comparado como se regula el caso fortuito y fuerza mayor en países como México, Costa Rica y Nicaragua.
- Identificar en la legislación comparada las opciones que podrán tomar el arrendador y el arrendatario cuando el bien no pueda ser utilizado por caso fortuito o fuerza mayor.
- Estructurar la propuesta que genere reformas a través de adiciones al Código Civil, con medidas de solución para el pago de precio o renta y la rescisión del contrato.

CAPÍTULO IV. MARCO TEÓRICO

4.1. Caso fortuito y fuerza mayor

Los conceptos de caso fortuito y fuerza mayor son definidos por Trigo Represas y Compagnucci (1980), citados en Jiménez Bolaños (2010) de la siguiente manera:

El caso fortuito es el hecho azaroso ajeno a las partes y derivante de lo casual. Resulta independiente de la voluntad humana y hace imposible el cumplimiento de las obligaciones independiente de la voluntad del deudor. La fuerza mayor constituye una acción extraña y ajena al sujeto que el deudor no puede superar. (p. 88)

De igual modo, Mazeaud y Tunc-Chabas, citados en Tamayo Jaramillo (1982) realizan una síntesis de los dos conceptos:

Si se quiere a toda fuerza otorgar un sentido diferente a las expresiones “caso fortuito” y “fuerza mayor”, ¿en cuál criterio detenerse? Se ha propuesto ver en el caso fortuito “un evento natural que ocasiona un daño” (ejemplo: inundación, temblor de tierra), mientras que la fuerza mayor no sería un evento natural, sino proveniente de la voluntad de una persona diferente a aquella sobre la cual la víctima del daño entiende hacer pesar la responsabilidad del daño (ejemplo: orden de autoridad o defensa de la ley). (p. 73)

Con la primera definición se puede observar como el caso fortuito y la fuerza mayor son semejantes en cuanto a ser situaciones ajenas a las partes del contrato. Sin embargo, difieren en que el caso fortuito se conoce como algo casual e inesperado mientras que, la fuerza mayor es una acción que no puede ser superada por el deudor. La segunda definición es un tanto parecida, solo que los autores muestran ejemplos para cada tipo de situación y se determina cómo el caso fortuito se constituye en hechos provocados por la naturaleza que son ajenos a las partes, que evitan el cumplimiento de las obligaciones; y la fuerza mayor se constituye en hechos provocados por la voluntad humana, es decir, acciones realizadas por personas distintas a las partes del contrato, que afectan indirectamente al deudor para poder cumplir con la obligación.

4.1.2. Pandemia del COVID-19 ¿caso fortuito o fuerza mayor?

La pandemia del Coronavirus (COVID-19) en Honduras comenzó en marzo del 2020 con la emergencia nacional y la cuarentena obligatoria, lo cual ha traído como consecuencia que gran cantidad de personas quedaron sin ingresos económicos y en confinamiento en sus hogares. Esta es considerada un caso de fuerza mayor, por el mismo Estado de Honduras, de acuerdo al Decreto 33-2020 que en su artículo N.º 27 literalmente dice: “los trabajadores que sean objeto de una suspensión de contratos por causa de fuerza mayor derivada de la Emergencia Sanitaria Nacional, podrán recibir una aportación solidaria temporal” (p.20).

Si bien es cierto, es un decreto para alivio del sector laboral, pero el Estado reconoce mediante un documento legal y oficial que la pandemia se considera una situación de fuerza mayor. De acuerdo a esto, se puede observar que el vacío legal que se encuentra dentro del Código Civil, respecto a la situación de los arrendatarios que no pueden utilizar su bien arrendado por la pandemia, necesita ser regulado a través de las medidas correspondientes.

El Estado de Honduras al decretar la emergencia nacional y valorar el COVID-19 como una situación de fuerza mayor, genera el fundamento jurídico necesario del vacío legal existente para proceder con las reformas al Código Civil que son fundamentales para garantizar los derechos de los arrendatarios, otorgados por el contrato de arrendamiento y la norma legal.

4.2. Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Código Civil de Honduras y en el artículo N.º 1681 se define como:

El arrendamiento es un contrato en que las dos (2) partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado. (Decreto 76-1906)

Dentro del contrato de arrendamiento como en los demás tipos de contratos, lo que suprema es la autonomía de la voluntad de las partes. A esto de acuerdo con Hernández y Guerra (2012) que afirman:

De esta forma el principio de autonomía privada se manifiesta en el contrato, en la posibilidad hecha realidad en los ordenamientos jurídicos que lo reconocen de decidir, los

sujetos, concertar o no un contrato, en virtud de lo cual las partes pueden crear libremente todas las relaciones jurídicas que entre ellas consideren pertinentes. (p. 30)

En este sentido, los elementos del contrato de arrendamiento son: bilateral y consensual, porque son las dos partes que interponen su voluntad al regular las cláusulas que regirán el contrato y se obligan a cumplirlas; es informal porque no se ha establecido una estructura determinada que deba cumplirse para evitar la nulidad; es de prestaciones recíprocas, porque ambas partes quedan obligadas a cumplir las cláusulas; un contrato oneroso, porque genera esfuerzos para ambas partes y un pago por el servicio, el goce o la obra y; es típico porque se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico nacional. (Bigio Chrem, 1994, p.199).

4.3. Pago del precio o renta

Esta categoría es parte de la propuesta, por lo que se cita un concepto jurídico y dos artículos del Código Civil, con el fin de hacer ver en qué consiste el pago de precio o renta en el contrato de arrendamiento, dado que es importante conocerla en este estudio, para establecer dentro de las modificaciones del código una rebaja a este precio previamente pactado, solo por una situación de caso fortuito o fuerza mayor que limite el derecho del arrendatario.

Fernández (1983) afirma que: “el pago del precio es la obligación más importante desde el punto de vista jurídico y económico de entre las que incumben al beneficiario del servicio convenido, esto es al arrendatario” (p. 1470). De igual modo, el Código Civil en su artículo N.º 1684 establece que: “el precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la casa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámese renta cuando se paga periódicamente”. Y en el artículo N.º 1710 establece:

El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen. La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

4.4. Rescisión del contrato

Para comprender la importancia de esta categoría, es vital conocer la diferencia entre la rescisión y la resolución de los contratos, debido a que son maneras en las que se puede dar la expiración de un contrato de arrendamiento y esta investigación se enfoca en regular una causal para la rescisión de ese tipo de contrato.

Se cita la opinión del abogado español Vives (2015), quien define la rescisión del contrato como:

Quando hablamos de rescisión de contrato de alquiler debemos tener claro que ésta sólo puede establecerse mediante sentencia judicial, y no por mutuo acuerdo de las partes. Debemos acudir al auxilio judicial solicitando la rescisión del contrato de arrendamiento cuando alguno de nuestros derechos sea lesionado, ya sea por ejemplo porque el arrendatario no paga el importe de la renta, o bien porque el arrendador no mantiene las condiciones de habitabilidad mínimas de la vivienda. Por ello, cuando el propietario o el inquilino vean que no se cumplen las condiciones pactadas en contrato, podrán solicitar al Juez la rescisión del contrato de arrendamiento. (p. 6)

Observando que la rescisión del contrato la solicita una de las dos partes del contrato de arrendamiento ante un órgano jurisdiccional competente, por una causal previamente pactada, se sigue el análisis de Vives (2015) que define la resolución del contrato como:

Quando nos referimos a la resolución del contrato (que también puede ser judicial), sobre todo hacemos referencia a que ambas partes, de mutuo acuerdo, desean poner fin al contrato de arrendamiento. Evidentemente el hecho de que las partes acuerden poner fin al contrato de forma amistosa, es la forma más habitual de la extinción del contrato de arrendamiento. (p. 6)

4.5. Derecho Comparado

Este concepto se encuentra definido por Zweigert & Kötz (1998) citados en Morán (2002) quienes afirman que:

Es una actividad intelectual cuyo objeto es el derecho y cuyo método la comparación. Se precisa de un elemento más, o si preferimos de una dimensión diferente, esto es, la

dimensión internacional, o más rigurosamente en nuestra opinión, la dimensión supranacional, que es un término menos equívoco en este contexto que el término “internacional”. De este modo el Derecho comparado se vincula necesariamente a la comparación de los distintos sistemas legales del mundo. (p. 505-506)

Con lo anterior, se puede decir que la metodología de Derecho Comparado es un proceder técnico en el área de derecho y como lo mencionan los autores se utiliza para comparar la legislación de países latinoamericanos o europeos entre sí. En lo que respecta al contexto hondureño, la metodología del Derecho Comparado hace posible conocer las diferencias de tipo normativo con las legislaciones de Costa Rica, México y Nicaragua, permitiendo de esta manera obtener los elementos jurídicos para crear una propuesta de reformas por adición de artículos al Código Civil. La finalidad de utilizar esta metodología, es para observar cómo las legislaciones elegidas, regulan el caso fortuito y la fuerza mayor dentro del contrato de arrendamiento como una causal para que el arrendatario que no pueda utilizar el bien pueda solicitar la rescisión del contrato o bien, acordar con el arrendador una rebaja de la renta; que es una solución efectiva para la situación mundial del COVID-19, que afecta a los arrendatarios de todos los países conocidos.

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA

5.1. Enfoque y Métodos

La investigación planteada tiene un enfoque cualitativo, Bonilla-Castro y Rodríguez Sehk (2005) definen que: “el método cualitativo se orienta a profundizar casos específicos y no a generalizar. Su preocupación no es prioritariamente medir, sino cualificar y describir el fenómeno social a partir de los rasgos determinantes” (p. 110). Guerrero Bejarano (2016) afirma que: “la investigación cualitativa se centra en comprender y profundizar los fenómenos, analizándolos desde el punto de vista de los participantes en su ambiente y en relación con los aspectos que los rodean” (p.2). Al igual, es de tipo teórica-documental, la cual Baena Paz (2014) define como: “la investigación documental es la búsqueda de una respuesta específica a partir de la indagación en documentos” (p. 12).

El estudio emplea el método interpretativo, el cual para Guerrero Bejarano (2016) es el momento más complicado “dado que interpretar supone integrar, relacionar y establecer conexiones entre las diferentes categorías, así como comparaciones” (p.8). De igual manera, se utiliza la metodología de Derecho Comparado, Durán Bernardino (2016) afirma que: “la metodología jurídica comparada nos permite confrontar las semejanzas y las diferencias de los diversos sistemas jurídicos vigentes en el mundo con la finalidad de comprender y mejorar el sistema jurídico de un determinado país” (p. 249). Con ella se analiza la legislación internacional y cómo se podrían adecuar ciertas medidas utilizadas en esos países, dentro de la legislación nacional. Esto con la finalidad de hacer un estudio del problema y observar a profundidad el vacío legal que existe en la legislación nacional y de esta manera, poder plantear reformas adecuadas para el Código Civil.

5.2. Unidad de análisis

La unidad de análisis de esta investigación se delimitará a la legislación hondureña como la Constitución de la República, el Código Civil y la Ley de inquilinato, que regulan el contrato de arrendamiento. También las legislaciones de países latinoamericanos, como el Código Civil y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de Costa Rica; el Código Civil Federal de México; y el Código Civil de la República de Nicaragua. Por ser estas legislaciones las que

tienen una regulación específica del caso fortuito y la fuerza mayor, como consecuencia para que el arrendatario no pueda utilizar el bien y ofrecen las medidas de solución efectivas.

5.3. Técnica de análisis

La técnica utilizada es el análisis de contenido cualitativo que para Andréu (2000) citado en Díaz Herrera (2017): “consiste en un conjunto de técnicas sistemáticas interpretativas del sentido oculto de los textos” (p. 126). De esta manera en el desarrollo de la metodología de Derecho Comparado, el análisis de contenido observará las semejanzas y diferencias entre la legislación de Honduras con las legislaciones de Costa Rica, México y Nicaragua.

5.4. Técnicas de recolección de información

Para el acceso a los textos legislativos oficiales y vigentes de los países latinoamericanos que serán comparados, se procedió a ingresar a la página oficial de la Organización de los Estados Americanos (OEA) con sus siglas en inglés OAS (Organization of American States) que contiene una base de datos con la normativa jurídica de México y Costa Rica. Para la Ley General de Arrendamientos de Costa Rica, se ingresó al Sistema Costarricense de Información Jurídica que contiene la normativa jurídica de ese país en específico. Para el Código Civil de Nicaragua se ingresó al sitio web de Digesto Jurídico Nicaragüense, que contiene la normativa jurídica de Nicaragua. Para finalizar, se ingresó a la base de datos del Poder Judicial de Honduras para obtener la normativa jurídica hondureña. La investigadora verificó que las legislaciones están vigentes.

5.5. Fuentes de información

Este concepto viene a ser definido por Merlo Vega (2002) citado en Lorenzo y Campdepadrós, afirmando que: “las fuentes de información, en un sentido amplio, como el recurso empleado para satisfacer cualquier demanda de información, matizando que las fuentes pueden ser tanto documentos, como personas o instituciones (fuentes de referencia)” (p. 9). Por lo tanto, las fuentes de información de esta investigación son:

5.5.1. Fuentes primarias

- Código Civil de Costa Rica, promulgado el 19 de abril de 1885 y entró en vigencia en enero de 1888, según la ley 63 del 28 de septiembre de 1887.

- Código Civil de Honduras, publicado en el Diario Oficial “La Gaceta”, el 1 de marzo de 1906. Última reforma por Decreto N.º 35-2013, el 27 de febrero de 2013.
- Código Civil de la República de Nicaragua cuarta edición oficial, publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°236, el 11 de diciembre de 2019.
- Código Civil Federal de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 31 de agosto de 1928. Última reforma publicada el 28 de enero de 2010.
- Constitución de la República de Honduras, emitida el 11 de enero de 1982 y publicada en La Gaceta el 20 de enero de 1982.
- Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de Costa Rica, sancionada el 10 de julio de 1995 y publicada el 17 de agosto de 1995. Última reforma el 4 de abril de 2016.
- Ley de Inquilinato de Honduras, publicada el 24 de agosto de 1966. Última modificación por Decreto N.º 866, publicado en La Gaceta el 19 de diciembre de 1979.

5.5.2. Fuente secundaria

- Artículos periodísticos versión digital de La Tribuna de fecha 21 de abril y 29 de mayo del 2020, con la opinión del abogado José María Díaz Castellanos, catedrático de Derecho de la UNAH.

5.6. Cronología de trabajo

Tabla 5. 1

Cronología del trabajo.

ACTIVIDADES	SEMANAS DE PERÍODO ACADÉMICO									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Primer avance: portada hasta objetivos										
Segundo avance: marco teórico y metodología.										
Tercer avance: Análisis con derecho comparado, conclusiones y recomendaciones.										
Revisión y calificación										

Fuente: elaboración propia. Este cuadro muestra a través del Diagrama de Gantt, las actividades realizadas en este estudio y las fechas en que se realizaron.

CAPÍTULO VI. ANÁLISIS Y DERECHO COMPARADO

6.1. Derecho comparado entre Honduras, Costa Rica, México y Nicaragua

6.1.1. Regulación del caso fortuito y la fuerza mayor en Honduras

En el Código Civil en su Libro IV, Título V que regula el contrato de arrendamiento y dentro de la Ley de Inquilinato, no existe la regulación del caso fortuito y fuerza mayor, como generador de la limitación del arrendatario para hacer uso del bien arrendado; por lo que tampoco está regulado como una de las causas para que el arrendatario pueda realizar la rescisión del contrato, sin responsabilidad de su parte o en su defecto, solicitar la rebaja de la renta.

De acuerdo a lo anterior, se muestran los artículos del Código Civil que regulan el caso fortuito y fuerza mayor, en otras situaciones distintas a la mencionada, como el artículo N.º 1691, párrafo segundo que establece: “habrá lugar a esta indemnización aún cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa, salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito”. También el artículo N.º 1692, párrafo segundo, que dice:

Si por el retardo se disminuyese notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerzas mayor o caso fortuito.

A su vez el artículo N.º 1693, establece: “pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de mala calidad de la cosa arrendada”. Y, por último, el artículo N.º 1736, donde se regula que la obligación del arrendatario para realizar las reparaciones locativas consiste en: “mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de mala calidad del edificio, por vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”.

En todos los artículos anteriores, el Código toma en cuenta el caso fortuito y la fuerza mayor, como una situación que puede generar imposibilidades para cumplir con las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. La diferencia de estos casos con el problema de esta investigación, es que no pueden aplicarse a la actualidad que viven los arrendatarios por la pandemia de COVID-19, porque no se regula el impedimento del arrendatario para usar el bien, ese el vacío legal que se pretende regular con la propuesta de modificación al Código Civil y a través de la comparación de legislaciones que se presenta a continuación se observará cómo se debe establecer la regulación para estas situaciones.

6.1.2. Regulación en Costa Rica

En este país, se regula la situación en la que el arrendatario no puede utilizar en parte el bien arrendado dentro del Código Civil (1888) en su artículo N.º 1133, párrafo segundo: “Si por cualquier motivo el arrendatario se viere privado de una parte de la cosa podrá, según el caso, exigir disminución del precio o resolución del contrato”.

Existiendo una aclaración sobre los motivos de la privación del uso del bien arrendado, aplicando el concepto de excusión de pagar, en el artículo 43 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N.º 7527) que dice: “Si, por caso fortuito o fuerza mayor, la cosa arrendada no está en condiciones de ser usada por el arrendatario, la renta no se causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso”.

Se observa por tanto que, Costa Rica regula el caso fortuito y fuerza mayor, como motivo para impedir al arrendatario el uso del bien arrendado y le garantizan las opciones legales que se deben acordar con el arrendador. Es decir, que los arrendatarios costarricenses pueden solicitar ante el arrendador la disminución del pago de renta fundamentándose en estos artículos que la legislación los ampara en una situación de fuerza mayor como la crisis de la pandemia de COVID-19.

6.1.3. Regulación en México

Ahora, se muestran las regulaciones en el Código Civil Federal de México (2000), siendo los siguientes artículos los que regulan el caso fortuito o fuerza mayor:

Artículo 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

En México, la legislación es más clara, regulando la limitación del uso del bien arrendado parcial o totalmente, es importante reconocer que esta regulación es más efectiva, porque ofrece a las partes opciones viables que, a través del acuerdo entre ellas, se podrá negociar el pago de renta o la rescisión del contrato. Pero si la imposibilidad del arrendatario dura más de dos meses, tiene una causal para solicitar la rescisión del contrato.

Por lo que, los arrendatarios mexicanos durante la crisis de la pandemia de COVID-19 tienen un fundamento jurídico para solicitar a sus arrendadores la reducción del pago de renta cuando no pueden utilizar los locales o apartamentos en su totalidad, por efectos de la cuarentena obligatoria que se ha decretado en la mayoría de países latinoamericanos.

6.1.4. Regulación en Nicaragua

Nicaragua en su Código Civil (1904) establece una regulación del caso fortuito o fuerza mayor en el contrato de arrendamiento, en el artículo N.º 2869 que establece: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento”. De igual manera, regula en el artículo N.º 2870 del mismo código la dificultad parcial: “Si sólo se impidiere en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta, a juicio de peritos”.

Por lo anterior, se puede observar que el Código Civil de Nicaragua solo establece la alternativa de solución consistente en la reducción del pago de renta en caso que el arrendatario no pueda utilizar parcialmente el bien por caso fortuito o fuerza mayor. No establece que el caso fortuito o la fuerza mayor sean una causal para solicitar la rescisión del contrato por parte del arrendatario. Esto quiere decir, que los arrendatarios nicaragüenses en la crisis de la pandemia por COVID-19, en caso que se vean limitados parcialmente a utilizar su bien arrendado, solo

podrán acordar con su arrendador la reducción del pago de renta, pero si la situación continúa por meses no podría aplicar la causal de rescisión del contrato.

Luego de la comparación de estas cuatro legislaciones, se pueden observar las distintas alternativas de solución reguladas por estos tres países latinoamericanos y las diferencias que tienen con Honduras. Como se ha dicho, la legislación hondureña sí regula el caso fortuito y la fuerza mayor, pero deja un vacío legal para la situación en la que el arrendatario no puede utilizar el bien arrendado por una situación ajena a su voluntad y que puede generar una limitación económica para pagar el precio o renta. Mientras que Costa Rica, México y Nicaragua tienen una regulación especial para esa situación en específico y les garantizan a las partes las medidas necesarias que pueden tomar en una situación de caso fortuito o fuerza mayor.

Al observar las diferencias entre los países latinoamericanos y Honduras, se ha dejado claro el vacío legal del Código Civil de Honduras. La regulación del Código Civil de México con respecto al caso fortuito y la fuerza mayor, es una base jurídica importante para tomar en cuenta para legislar una reforma al Código Civil hondureño. Contiene los elementos jurídicos bien definidos para plantear las alternativas de solución para un conflicto entre arrendador y arrendatario. La regulación que establecen las legislaciones de Costa Rica y Nicaragua, complementa entre las dos, los tres elementos jurídicos sobre el no pago de renta durante el impedimento total, la reducción del pago de renta y la rescisión del contrato cuando el impedimento es parcial.

Se sigue a partir de lo anterior que, las legislaciones de estos países les ofrecen a sus ciudadanos arrendatarios la garantía de sus derechos, para que puedan solicitar a sus arrendadores una medida alternativa impuesta en el Código Civil, ya que en el marco de la crisis de la pandemia por COVID-19 se ve afectado el uso de sus bienes arrendados y sus ingresos económicos.

6.2. Valoración del Coronavirus (COVID-19) como situación de fuerza mayor

Para comprender la valoración de la pandemia como una situación de fuerza mayor en Honduras, se cita la opinión de un catedrático de la UNAH, que hace el análisis de los tres escenarios para valorar la pandemia. En el primer artículo periodístico versión digital del 21 de abril de La Tribuna (2020) el abogado afirma que:

Es importante distinguir qué hecho sería considerado caso fortuito o fuerza mayor: La mera existencia del COVID-19, la declaración de pandemia por parte de una organización internacional, o bien, la orden de la autoridad consistente en restringir ciertos actos en atención a la emergencia referida... Con respecto a la mera existencia del COVID-19, bajo el entendimiento de que una persona ha contraído la enfermedad, se actualizaría un supuesto de caso fortuito, ya que se trata de un hecho de la naturaleza, que ese hecho haya sido imprevisible y que necesariamente ha impedido que el obligado cumpla. En el caso de que el obligado no ha contraído la enfermedad, la mera existencia del COVID-19 no es suficiente para justificar el incumplimiento de una obligación.

En el segundo artículo periodístico versión digital del 29 de mayo de La Tribuna (2020) el abogado menciona que:

Es el tercer escenario, el que permitiría situar la emergencia por COVID- 19, en un caso fortuito o fuerza mayor. Solo un acto de autoridad competente, mediante ley, reglamento o disposición administrativa, podría constituir un supuesto de fuerza mayor... Lo anterior es un ejemplo de porqué la mera existencia de una pandemia o epidemia no se considera suficiente para acreditar un supuesto de fuerza mayor... En virtud de las consideraciones anteriores, en ausencia de contagio, remisión médica y/o hospitalización, si el carácter de la pandemia es reconocido por la autoridad competente y se toman las medidas restrictivas mediante leyes, reglamentos o circulares que imposibiliten el cumplimiento de obligaciones, podría acreditarse un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor.

De acuerdo a lo que el abogado Díaz expone, se puede comprender que, en la actualidad jurídica de Honduras, la pandemia se cataloga como fuerza mayor, por haber sido declarada la emergencia sanitaria nacional por parte del Congreso Nacional y con el Decreto 21-2020 que restringe las garantías fundamentales y establece prohibiciones específicas en su artículo 2, donde suspende las labores en el sector público y privado durante el tiempo de la pandemia, así como la prohibición para el funcionamiento de los negocios incluyendo los centro comerciales. (Decreto 21-2020).

Con este Decreto se crea el fundamento jurídico para reconocer, según el análisis del abogado Díaz, que en Honduras la pandemia de COVID-19 se valora como una situación de

fuerza mayor, porque la restricción de garantías fue declarada por la autoridad competente y esta valoración es aplicable a toda la normativa legal del país. El Estado de Honduras dentro del Decreto 33-2020 crea otro fundamento jurídico al reconocer que la casual de fuerza mayor aplica para la suspensión de contratos de trabajo por motivo de la pandemia. Y de acuerdo a la aplicabilidad jurídica, ese criterio que toman los legisladores se puede tomar en cuenta para regular esta situación en el marco legal del contrato de arrendamiento.

Esto hace más visible el vacío legal en el Código Civil que regula el arrendamiento, porque la imposibilidad que tiene el arrendatario de hacer uso del bien arrendado se debe considerar, por la situación de emergencia nacional, como la fuerza mayor que evita gozar de su derecho y a la vez, crea la imposibilidad de obtener ingresos económicos, y eso justifica la dificultad de hacer efectivo el pago de la renta. Para crear la perspectiva de la dificultad de los arrendatarios, se observa que aquellos que alquilan local comercial, por ese decreto no están autorizados para operar, por ende, no pueden hacer uso del bien. Y los que alquilan un apartamento por estudios o por trabajo, se vieron en la necesidad de volver a sus casas de origen, debido a que la educación se volvió virtual y muchos trabajos fueron suspendidos o pasaron a ser virtuales también.

De acuerdo a lo anterior, se puede observar la importancia y la necesidad de modificar el Código Civil, para regular dentro de la normativa las alternativas de solución como ser la rebaja del pago del precio o renta, o la rescisión del contrato por parte del arrendatario sin que este tenga responsabilidad de pagar indemnización.

De esta manera, habiéndose observado las diferencias entre Honduras y los países comparados, se obtienen elementos jurídicos para fundamentar una propuesta que reforme el Código Civil de Honduras incluyendo las medidas alternativas que solucionen los conflictos entre arrendador y arrendatario respecto al pago de la renta o la rescisión del contrato. Con la mirada del experto, consistente en la opinión referenciada del abogado y catedrático José María Díaz Castellanos, se crea una vía de fundamento jurídico para valorar el COVID-19 como fuerza mayor, ya que a través de su análisis se entiende que la pandemia es una situación de fuerza mayor cuando se ha decretado una restricción a garantías fundamentales por la autoridad competente y evita el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

6.3. Elementos jurídicos para una reforma por adición al Código Civil

Con el estudio de las tres legislaciones se generan los elementos jurídicos que han sido establecidos en esos países para regular el caso fortuito o fuerza mayor como un impedimento del arrendatario para utilizar total o parcialmente el bien arrendado, mismos que serán utilizados para la estructuración de una propuesta que reforme el Código Civil de Honduras. Estos elementos jurídicos son:

- Disminución del precio o renta, o resolución del contrato por límite parcial del uso.
- Reducción proporcional del pago de renta por disminución del uso.
- Impedimento total del uso del bien, no genera pago de la renta.
- Impedimento parcial del uso del bien, genera una reducción parcial de la renta a juicio de peritos.
- Si el impedimento dura más de dos meses, se puede rescindir del contrato.

El pago de precio o renta y la rescisión del contrato fueron conceptualizados en el marco teórico, ya que son estos dos elementos los que se promueven en la regulación de las modificaciones al Código Civil. Por lo que se debe entender que la rescisión del contrato se promueve en esta propuesta como una medida a la que puede optar el arrendatario y solicitar ante un juez, para que se proceda a la expiración de la relación contractual.

6.4. Propuesta de reformas por adición al Código Civil

Los elementos jurídicos anteriormente mencionados, se han tomado en cuenta para formular la propuesta, la cual, busca regular a través de reformas, la modificación del Código Civil, en su Libro IV, Título V, Capítulo III denominado: “De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosa”. Haciendo las adiciones correspondientes para regular el caso fortuito o fuerza mayor como eximente de la responsabilidad de pago de renta para el arrendatario.

Se propone la adición de dos nuevos artículos correspondientes al derecho del arrendatario en caso fortuito o fuerza mayor, los cuales se leerían así:

Artículo #: Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará el pago de precio o renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo #: Si por caso fortuito o fuerza mayor sólo se impide parcialmente el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial del pago del precio o renta, de acuerdo a la decisión de un juez o a la voluntad y acuerdo de las partes. Si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

Para la adición de estos artículos, se determina que la situación de caso fortuito o fuerza mayor, puede afectar el uso de la cosa parcial o totalmente y de acuerdo a eso se establecen las medidas alternativas. De acuerdo a lo establecido en el Código Civil, queda como obligación del arrendatario comprobar la situación, ya sea caso fortuito o fuerza mayor.

Con la finalidad de mostrar la aplicabilidad en la normativa nacional de esta propuesta, se muestra en el apartado de anexos, un proyecto de decreto con las reformas por adición al Código Civil. Razones de extensión de este texto impiden incluirlo en este apartado.

6.4.2. Autonomía de la voluntad de las partes

En esta propuesta se debe entender que existe la autonomía de la voluntad de las partes, que fue conceptualizada en el marco teórico como un derecho de las partes que se encuentra inherente en todos los contratos. Por lo que, en el contrato de arrendamiento no es la excepción, que las partes tienen el derecho de decidir a través de acuerdo entre ellas, las medidas que se tomarán respecto al pago del precio o renta o la terminación del contrato por acuerdo de las partes. De igual manera, si las partes no llegan a un acuerdo, pueden solicitar el apoyo del Departamento Administrativo de Inquilinato donde pueden resolver el conflicto por la vía administrativa. Si el conflicto no es resuelto, las partes también pueden acudir al Juzgado de Inquilinato para que un juez competente pueda resolver en cuanto a derecho.

CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES

Los propósitos iniciales de este estudio, se han cumplido en su totalidad. A través de la definición del problema en donde se demuestra la situación actual que los arrendatarios están viviendo por la emergencia sanitaria nacional de la pandemia de COVID-19 y con los estudios sobre el caso fortuito y la fuerza mayor, donde se valora la pandemia como una situación de fuerza mayor, se describe el vacío legal que existe en la legislación nacional, porque no se regula una alternativa de solución que garantice los derechos de las partes de un contrato de arrendamiento.

Se han analizado los Códigos y Leyes de México, Costa Rica y Nicaragua, los cuales poseen una regulación del caso fortuito y fuerza mayor como generador de un impedimento para el arrendatario de usar el bien arrendado. Dichos países han establecido que, si por caso fortuito o fuerza mayor el arrendador se ve con esa dificultad, tiene el derecho de pedir la no generación de pago de renta, la rebaja proporcional de la renta o la rescisión del contrato de arrendamiento sin su responsabilidad, dependiendo de cada situación particular.

De esta manera la metodología de Derecho Comparado ha permitido fundamentar el vacío legal que esta investigación tiene como problema, debido a que estos países cuentan con la regulación de medidas en una situación de caso fortuito o fuerza que afecte al arrendatario, mientras que en Honduras no se han regulado dichas medidas, lo que crea conflictos entre los sujetos del contrato de arrendamiento.

Se han planteado por igual, las medidas alternativas y efectivas, para la solución de los conflictos que puedan resultar entre el arrendador y el arrendatario, debido al impedimento del arrendatario de usar el bien arrendado por caso fortuito o fuerza mayor. Los elementos jurídicos que acompañan esas medidas son: la no generación del pago de renta, la rebaja parcial del pago de renta o la rescisión del contrato con justa causa. Estos elementos jurídicos son incluidos dentro del proyecto de decreto que la investigadora ha redactado como propuesta que deriva de los hallazgos de este estudio.

Esta investigación ofrece por tanto una fundamentación jurídica para proponer e impulsar la modificación a través de reformas de la legislación nacional, que incluya las medidas alternativas para regular el caso fortuito y la fuerza mayor. Se ha presentado la propuesta

considerada efectiva y basada en la ley, puesto que la adecuación de legislaciones internacionales es un método de creación de leyes y códigos en Honduras. Así pues, se ha tomado a bien ofrecer la reforma del Código Civil, a través de la adición de dos nuevos artículos que garanticen el derecho del arrendatario dentro de su contrato de arrendamiento, cuando tenga un impedimento que evite cumplir con el uso parcial o total de la cosa. Para generar una perspectiva de la aplicabilidad de estas reformas, se ha anexado el proyecto de decreto que contiene la adición de dos artículos con las medidas de solución presentadas.

CAPÍTULO VIII. RECOMENDACIONES

Honduras es vista internacionalmente como uno de los países con mayor cantidad de leyes aprobadas y vigentes, pero se considera que en cada una de ellas hay ciertos aspectos que se deben mejorar y muchas contienen vacíos legales en situaciones como la que plantea este estudio. Se recomienda que este análisis y, sobre todo, la propuesta presentada, sea llevada al Congreso Nacional de Honduras para crear la iniciativa de modificar el Código Civil y que a través del proyecto de decreto redactado por la investigadora y que puede leerse en el apartado de anexo de este trabajo, se autorice la reforma que adicione los artículos propuestos.

Por igual, se recomienda a instituciones como el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI), al Juzgado de Inquilinato, a organizaciones de sociedad civil y a los arrendatarios, proponer el proyecto de decreto para la modificación del Código Civil. Para que, como ente regulador, órgano jurisdiccional y personas interesadas, se organicen para hacer valer los derechos de los arrendatarios, que pueden ser todos, y ser parte del mejoramiento de la legislación nacional.

CAPÍTULO IX. BIBLIOGRAFÍA

- Alvarenga, J. (2020). Honduras: Desalojan a madre soltera tras perder su trabajo en plena pandemia. *Notibomba*. <https://notibomba.com/honduras-desalojan-a-madre-soltera-tras-perder-su-trabajo-en-plena-pandemia/>
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1995, 17 de agosto). *Ley N.º 7527. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos*. Diario Oficial La Gaceta. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=23655#up
- Asamblea Nacional Constituyente. (1982, 20 de enero) *Decreto N.º 131. Constitución Política de Honduras*. Diario Oficial “La Gaceta” N.º 23,612. <http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/ConstitucionRepublicaHonduras.pdf>
- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (2019, 11 de diciembre) *Código Civil de la República de Nicaragua*. La Gaceta, Diario Oficial N.º 236. <http://digesto.asamblea.gob.ni/consultas/util/pdf.php?type=rdd&rdd=yvWGLICOcDU%3D>
- Baena, G. (1985). *Manual para elaborar trabajos de investigación documental*. México: Editores Mexicanos Unidos, S.A.
- Basterra, M. I. (2000). El problema de las lagunas en el Derecho. *Derecho y Sociedad*, (15), 280-291. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17178/17466>
- Bigio Chrem, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *THEMIS-Revista de Derecho*, (30), p. 197-205. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/11443/11961>
- Bonilla, E. y Rodríguez, P. (2005). *Más allá del dilema de los métodos*. Bogotá, Colombia: Nomos.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1928, 31 de agosto) *Código Civil Federal*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.oas.org/dil/esp/C%C3%B3digo%20Civil%20Federal%20Mexico.pdf>
- Castejón, O. y Hernández, H. (2017). Gestación subrogada en Honduras: propuesta de ley y reflexiones éticas. *Revista Médica de Honduras*, 85 (3 y 4), p. 135-136. <http://www.bvs.hn/RMH/pdf/2017/pdf/Vol85-3-4-2017-19.pdf>
- Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. (1887, 28 de septiembre). *Ley N.º 63. Código Civil de Costa Rica*. Diario Oficial La Gaceta. https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Costa_Rica.pdf
- Congreso Nacional de Honduras. (1906, 1 de marzo) *Decreto N.º 76-1906. Código Civil*. Diario Oficial “La Gaceta”. [http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/CodigoCivil\(Actualizado2014\).pdf](http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/CodigoCivil(Actualizado2014).pdf)

- Congreso Nacional de Honduras. (1966, 24 de septiembre). *Decreto N.º 50. Ley de Inquilinato*. Diario Oficial “La Gaceta” N.º 18,974.
<http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Documents/Ley%20de%20Inquilinato.pdf>
- Congreso Nacional de Honduras. (2020, 16 de marzo). *Decreto PCM-021-2020. Suspensión de Garantías Constitucionales*. Diario Oficial “La Gaceta” N.º 35,201.
<https://www.tsc.gob.hn/covid19/index.php/descarga-decretos-pcm-s?download=4:pcm-021-2020>
- Congreso Nacional de Honduras. (2020, 3 de abril). *Decreto N.º 33-2020. Ley de Auxilio al Sector Productivo y a los trabajadores ante los efectos de la Pandemia Provocada por el COVID-19*. Diario Oficial “La Gaceta” N.º 35,217.
<https://www.tsc.gob.hn/web/leyes/Decreto-33-2020.pdf>
- Destéphen, F. (22 de abril del 2020). La calle: el hogar que espera a muchos hondureños durante y después de la pandemia. *Criterio HN*. <https://criterio.hn/la-calle-el-hogar-que-espera-a-muchos-hondurenos-durante-y-despues-de-la-pandemia/>
- Díaz Herrera, C. (2017). Investigación cualitativa y análisis de contenido temático. Orientación intelectual de revista Universum. *Revista General de Información y Documentación, Ediciones Complutense*, 28(1), p. 119-142. <https://doi.org/10.5209/RGID.60813>
- Durán Bernardino, M. (2016). Capítulo XXXV. El Derecho Comparado en la Investigación. *Calidad, Docencia Universitaria y Encuestas, Universidad de Granada*. (1), p. 249-254.
<https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/46927/Derecho%20comparado%20en%20la%20investigaci%C3%B3n.pdf?sequence=1>
- Editorial OIM (2020). *Historia del Código Civil hondureño*. Editorial enfocada en la edición y venta de códigos, leyes y reglamentos de Honduras.
<https://oim-editorial.myshopify.com/products/codigo-civil>
- El Heraldo. (26 de noviembre del 2014). Honduras: Listas reformas a la Ley de Extradición. *El Heraldo HN*. <https://www.elheraldo.hn/pais/771574-214/honduras-listas-reformas-a-ley-de-extradici%C3%B3n>
- Fernández Baquero, M. E. (2012). *Unidad I: Historia y fuentes del Derecho Romano*. Profesora Titular de Derecho Romano.
<https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/21703/HISTORIA%20Y%20FUENTES%20DEL%20DERECHO%20ROMANO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Fernández, F. L. (1983). El pago del precio en el arrendamiento de servicios profesionales. *Anuario de derecho civil*, 36 (4), p. 1469-1500.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/46604.pdf>
- Guerrero Bejarano, M. A. (2016). La investigación cualitativa. *Innova Research Journal*, 1 (2), p. 1-9. <https://doi.org/10.33890/innova.v1.n2.2016.7>
- Hernández Fraga, K., y Guerra Cosme, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil: sus límites y limitaciones. *REJIE: Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, (6), p. 27-46.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4614067.pdf>

- Jiménez Bolaños, J. (2010). Caso fortuito y fuerza mayor. Diferencia conceptual. *Revista de Ciencias Jurídicas, Universidad de Costa Rica*, (123), p. 69-98.
<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13509/12778>
- La Prensa. (19 de mayo del 2020). Presentan proyecto para reducir cobro del alquiler de locales comerciales y viviendas en un 40%. *La Prensa*.
<https://www.laprensa.hn/honduras/1380861-410/-reducir-cobro-alquiler-locales-comerciales-viviendas-ley-congreso-honduras->
- La Tribuna. (21 de abril de 2020). El caso fortuito y la fuerza mayor en Honduras ante el COVID-19. *La Tribuna HN*. <https://www.latribuna.hn/2020/04/21/el-caso-fortuito-y-la-fuerza-mayor-en-honduras-ante-el-covid-19/>
- La Tribuna. (29 de mayo de 2020). El caso fortuito y la fuerza mayor en Honduras ante el COVID-19. *La Tribuna HN*. <https://www.latribuna.hn/2020/05/29/el-caso-fortuito-y-la-fuerza-mayor-en-honduras-ante-el-covid-19-2/>
- Lorenzo, J. G. y Campdepadrós, M. J. (2009). *Fuentes y servicios de información*. Editorial Universidad Oberta de Catalunya.
http://openaccess.uoc.edu/webapps/o2/bitstream/10609/241/5/Fuentes%20de%20informaci%C3%B3n%20I_M%C3%B3dulo%20I_Fuentes%20y%20servicios%20de%20informaci%C3%B3n.pdf
- Maddox, L. y Serrano, A. (2018). *Documento de Análisis de la Legislación existente y vacíos legales y regulatorios, en cada país del SAM en restauración de Arrecifes, y a Nivel Regional*. Environmental Law Alliance Worldwide. Fondo para el Sistema Arrecifal Mesoamericano. <https://marfund.org/es/wp-content/uploads/2020/02/An%C3%A1lisis-Legal-Restauraci%C3%B3n-de-Arrecifes-SAM.pdf>
- Morán, G. M. (2002). El derecho comparado como disciplina jurídica: la importancia de la investigación y la docencia del derecho comparado y la utilidad del método comparado en el ámbito jurídico. *Anuario da Facultade de Dereito, Universidad de La Coruña, España*, p. 501-529. <https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/2179/AD-6-25.pdf>
- Radio América. (20 de mayo del 2020). Diputado Tomás Zambrano, presenta proyecto para reducir en un 40% el cobro de alquileres de viviendas y locales comerciales. *Radio América*. <http://www.radioamerica.hn/diputado-tomas-zambrano-presenta-proyecto-para-reducir-en-un-40-el-cobro-de-alquileres-de-viviendas-y-locales-comerciales/>
- Tamayo Jaramillo, F. J. (1982). Las causales de exoneración en la responsabilidad civil. Segunda Parte. “La fuerza mayor, el caso fortuito y el hecho de un tercero”. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, (58), p. 69-103.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5231006.pdf>
- Vives, I. (2015). La resolución del contrato de arrendamiento y la devolución de la fianza. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, (150), p. 18-23. https://www.sanahuja-miranda.com/sites/default/files/prensa-adjuntos/revista_inmueble_i_vives_.pdf
- Vodanovic, A. (2003) *Manual de derecho civil*. Editorial Jurídica ConoSur Ltda.

CAPÍTULO X. ANEXO

Aplicabilidad de la propuesta en la normativa legal de Honduras.

Poder Legislativo

DECRETO NO. 50-2020

EL CONGRESO NACIONAL,

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República establece que la ley regulará el arrendamiento de viviendas y locales.

CONSIDERANDO: Que, en el marco de regular el contrato de arrendamiento y demás relaciones civiles de los ciudadanos hondureños, el Congreso Nacional aprobó el Decreto No. 76-1906 de fecha 19 de enero de 1906 contentivo del “**CÓDIGO CIVIL**”, publicado en el Diario Oficial “La Gaceta” de fecha 1 de marzo de 1906.

CONSIDERANDO: Que en el contenido del Decreto 33-2020, aprobado por el Congreso Nacional en fecha 2 de abril de 2020, el Estado considera la pandemia del COVID-19 como una situación de fuerza mayor y que por la Emergencia Sanitaria Nacional, los arrendatarios y arrendadores se

vieron afectados para resolver conflictos relacionados al pago de renta, es imperativo que en el Código Civil de Honduras se incluyan las medidas y acciones orientadas a garantizar el derecho de las partes en una situación de caso fortuito o fuerza mayor.

CONSIDERANDO: Que de conformidad a lo establecido en el artículo 205 numeral 1) de la Constitución de la República, es potestad del Congreso Nacional: Crear, decretar, interpretar, reformar y derogar las leyes.

POR TANTO,

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- Reformar por adición el Decreto 76-1906 de fecha 19 de enero de 1906, contentivo del “**CÓDIGO CIVIL**” publicado en el publicado en el Diario Oficial

“La Gaceta” de fecha 1 de marzo de 1906, adicionando los artículos 1695-A y 1695-B, los cuales contienen **Medidas de solución para situaciones de caso fortuito y fuerza mayor, en las que el arrendatario se vea limitado del uso de la cosa**, mismos que deben leerse de la manera siguiente:

“**ARTÍCULO 1695-A.-** Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará el pago de precio o renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato”.

“**ARTÍCULO 1695-B.-** Si por caso fortuito o fuerza mayor sólo se impide parcialmente el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial del pago del precio o renta, de acuerdo a la decisión de un juez o a la voluntad y acuerdo de las partes. Si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.”.

ARTÍCULO 2.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Diario Oficial “La Gaceta”.

Dado en la Ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, celebrado de

manera virtual, a los veinte días del mes de julio del dos mil veinte.

MAURICIO OLIVA HERRERA
PRESIDENTE

JOSÉ TOMÁS ZAMBRANO MOLINA
SECRETARIO

ROSSEL RENÁN INESTROZA
MARTÍNEZ
SECRETARIO

Al Poder Ejecutivo

Por Tanto, Ejecútese.

Tegucigalpa M. D. C., 30 de julio de 2020.

JUAN ORLANDO HERNÁNDEZ
ALVARADO
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

EL SECRETARIO DE ESTADO EN EL
DESPACHO DE LA PRESIDENCIA

EBAL JAIR DÍAZ LUPIÁN