



**FACULTAD DE POSTGRADO  
TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN  
VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ARBITRAL EN CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE USO COMERCIAL EN  
HONDURAS**

**SUSTENTADO POR:  
IRMA MARICELA ARÉVALO GARCÍA  
KARLA MARCELA REYES HERRERA**

**PREVIA INVESTIDURA AL TÍTULO DE**

**MÁSTER EN  
DERECHO EMPRESARIAL**

**TEGUCIGALPA, FRANCISCO MORAZÁN, HONDURAS, C.A.**

**JULIO, 2019**

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA**

**UNITEC**

**FACULTAD DE POSTGRADO  
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

**RECTOR  
MARLON ANTONIO BREVÉ REYES**

**SECRETARIO GENERAL  
ROGER MARTÍNEZ MIRALDA**

**VICERRECTORA ACADÉMICA  
DESIREE TEJADA CALVO**

**DECANO DE LA FACULTAD DE POSTGRADO  
CLAUDIA MARÍA CASTRO VALLE**

**VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ARBITRAL EN CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE USO COMERCIAL EN  
HONDURAS**

**TRABAJO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS  
REQUISITOS EXIGIDOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
MÁSTER EN  
DERECHO EMPRESARIAL**

**ASESORA METODÓLICA  
KENIA ISABEL PAZ GUIFARRO**

**ASESORA TEMÁTICA  
ALMA IRIS TOLEDO BAIRES**

**MIEMBROS DE LA TERNA:  
JAVIER ENRIQUE DEL CID  
JUAN MARTÍN HERNÁNDEZ**



## **FACULTAD DE POSTGRADO**

### **Validez de la cláusula arbitral en contratos de arrendamiento de locales de uso comercial en Honduras**

**Irma Maricela Arévalo García**

**Karla Marcela Reyes Herrera**

#### **Resumen**

El trabajo de investigación discurrió sobre la validez de la cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial, el propósito es orientar el valor del respeto por parte de los entes estatales a procesos donde previamente se pactó el arbitraje como medio de resolución de conflictos, para que la cláusula arbitral no quede solo en papel, y que sea validada por medio de la práctica. La finalidad es proponer la forma en que se valide la cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento. El estudio se realizó por medio de un análisis metodológico a través de Derecho comparado, entrevistas a profesionales del Derecho expertos en la materia y Doctrina aplicable. Los hallazgos identificados expusieron las distintas posiciones y criterios jurídicos de cada uno de los entrevistados, estos resultados evidencian la oportunidad del Estado hondureño en fomentar por medio de sus entes administrativos y judiciales, el respeto a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, desconociéndose de tratar casos donde previamente se pactó el arbitraje, ya que estos métodos coadyuvan a aliviar la actividad jurisdiccional y aseguran a ambas partes un mecanismo rápido y eficaz, con efectos de cosa juzgada y fuerza ejecutiva en igualdad, así también la ocasión para modernizar la Ley de inquilinato, para que se respeten los principios de autonomía de la voluntad, la libre contratación, ya que esto servirá de incentivo a la inversión nacional y extranjera en el rubro inmobiliario.

**Palabras claves:** (Cláusula arbitral, principio de libre contratación, DAI, “*pacta sunt servanda*”, Ley de inquilinato)



## GRADUATE SCHOOL

### **Validez de la cláusula arbitral en contratos de arrendamiento de locales de uso comercial en Honduras**

**Irma Maricela Arévalo García**

**Karla Marcela Reyes Herrera**

#### **Abstract**

The research work discussed the validity of the arbitration clause in leases for premises and spaces for commercial use, the purpose is to guide the value of respect by state entities to processes where arbitration was previously agreed as a means of resolution of conflicts, so that the arbitration clause is not only on paper, and that it is validated through practice. The purpose is to propose the way in which the arbitration clause is validated in the lease agreements. The study was carried out through a methodological analysis through comparative law, interviews with legal experts in the field and applicable doctrine. The identified findings exposed the different positions and legal criteria of each one of the interviewees, these results show the Honduran State's opportunity to promote through its administrative and judicial bodies, the respect to the alternative mechanisms of conflict resolution, unknown to treat cases where arbitration was previously agreed upon, since these methods help to alleviate the jurisdictional activity and assure both parties a fast and effective mechanism, with effects of *res judicata* and executive force in equality, as well as the occasion to modernize the Law of Tenancy, so that the principles of autonomy of the will, free contracting are respected, since this will serve as an incentive to national and foreign investment in the real estate sector.

**Palabras claves:** (arbitration clause, principle of free hiring, DAI, "*pacta sunt servanda*", tenancy law)

## **DEDICATORIA**

A todas las mujeres de nuestro país, que han soltado sus miedos, y se levantan cada día con la fe y convicción de realizar un sueño, en los distintos escenarios en que Dios nos coloca en esta vida, hemos de triunfar porque el presente y el futuro son nuestros.

## **AGRADECIMIENTO**

Al Espíritu Santo por hacer de cada día un milagro y por colocarnos en esta posición tan privilegiada de recibir conocimiento, a nuestras familias por la comprensión y la motivación que nos han brindado en los momentos de mayor esfuerzo, y a todas las personas que de manera directa o indirecta han colaborado con el desarrollo de nuestra Tesis, infinitas gracias a todas y todos.

# INDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	viii
AGRADECIMIENTO.....	ix
INDICE DE CONTENIDO.....	x
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1.1 Introducción .....	1
1.2 Antecedentes del problema .....	3
1.3 Definición del problema.....	5
1.3.1 Enunciado del problema.....	5
1.3.2 Formulación del problema.....	7
1.3.3 Preguntas de Investigación.....	7
1.4 Objetivos del Proyecto .....	8
1.4.1 objetivo general.....	8
1.4.2 objetivos específicos.....	8
1.5 Justificación.....	8
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	10
2.1 Análisis de la Situación Actual .....	10
2.1.1 El arrendamiento en Honduras .....	10
2.1.2 El arrendamiento en Centroamérica .....	11
2.1.3 El arrendamiento en América del Sur .....	13
2.2 Teoría de sustento.....	14
2.2.1 Análisis de las metodologías .....	16
2.2.2 Antecedentes de metodologías previas.....	17
2.2.3 Análisis crítico de las metodologías a emplear en el trabajo final .....	17
2.3 Conceptualización .....	18



2.4 Instrumentos Utilizados.....	23
2.5 Marco Legal .....	23
<b>CAPITULO III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>29</b>
3.1 Congruencia Metodológica .....	29
3.1.1 Matriz Metodológica .....	30
3.1.2 Hipótesis.....	31
3.2 Enfoque .....	31
3.3 Tipos de Métodos .....	33
3.3.1 Método Histórico lógico.....	34
3.3.2 Método Comparado .....	34
3.3.3 Método Hermenéutico .....	34
3.4 Diseño de la Investigación .....	35
3.4.1 Población.....	36
3.5 Fuentes de la información .....	36
3.5.1 Fuentes Primarias .....	36
3.5.2 Fuentes Secundarias .....	37
3.6 Técnicas e instrumento aplicado .....	37
<b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS .....</b>	<b>38</b>
4.1 Entrevista.....	38
4.2 Investigación documental.....	38
4.3 Análisis de las entrevistas.....	39
4.3.1 Análisis de la investigación documental .....	40
Hallazgos relevantes.....	41
<b>CAPÍTULO V. PROPUESTA .....</b>	<b>47</b>
5.1 Proceso especial de desalojo con intervención notarial, tomado de la Ley número 30933 de la República del Perú “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”	48

5. 3 Propuesta de registro de deudores judiciales morosos, tomado de la Ley número 30201 de la República del Perú .....	50
CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	63
6.1 Conclusiones .....	63
6.2 Recomendaciones .....	63
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	67
ANEXOS.....	71

# CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

## 1.1 Introducción

En los últimos años, en Honduras las inversiones en centros y plazas comerciales, han experimentado un rápido crecimiento convirtiéndose en un importante generador de empleo para el país, posicionándose como el mejor destino para los consumidores que buscan realizar sus compras, actividades de entretenimiento y diversión, permitiendo a la vez a los arrendatarios ofrecer productos y servicios de manera ordenada, operando bajo estrictas normas de seguridad, mejorando las condiciones para el desarrollo de la competitividad empresarial.

La Ley de inquilinato vigente data desde 1966, y establece en su artículo 11 que será de libre contratación el alquiler de viviendas o locales, cuando el valor real y total del inmueble en que estén comprendidos exceda de cuarenta mil Lempiras, con base a este principio, los contratos de arrendamiento de locales o espacios de uso comercial, incluyen la cláusula arbitral, la cual tiene por objeto convenir los intereses de las partes, que incurren cuando se genera un conflicto relacionado directa, o indirectamente con el contrato, ya sea de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución, validez, o terminación del mismo.

El artículo número 1348 del código civil hondureño, determina que las obligaciones nacen de los contratos y que las mismas tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes y que deben cumplirse al tenor de los mismos. Conforme a lo acordado, las partes deben dirimir sus controversias por medio del arbitraje, sin embargo, en la práctica los arrendatarios hacen caso omiso a lo pactado en contrato, acudiendo al Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI), órgano que omite el contenido en la cláusula arbitral, emitiendo resoluciones sobre los hechos en controversia.

En Honduras la empresa privada representa el bastión más importante para la economía nacional, específicamente en el rubro inmobiliario comercial, los inversionistas nacionales y extranjeros invierten grandes cantidades de capital, generando proyectos que ofrecen a los comerciantes y a la población en general, espacios adecuados y seguros para desarrollar sus actividades comerciales, tales como centros comerciales, plazas comerciales, y centros

corporativos, esto permite que la actividad comercial se desenvuelva de forma dinámica, lo cual se traduce en fuentes de empleo directos e indirectos, recaudación fiscal, créditos bancarios, etcétera.

Mediante esta investigación se pretende explicar la importancia que conlleva el respeto por parte de los inquilinos y los entes gubernamentales, a la cláusula arbitral contenida en los contratos de arrendamiento de locales de uso comercial, ya que el no hacerlo, podría tener repercusiones negativas al apetito de inversión nacional o extranjera, lo que finalmente podría afectar negativamente a la economía en general.

Una vez que las partes de una relación jurídica estipulan el pacto arbitral se obligan a someter los litigios determinados en dicho pacto al arbitraje y por ende a no someterlos a la jurisdicción permanente del Estado. Resulta entonces evidente que la parte que presenta un litigio cobijado por un pacto ante los jueces estatales está desconociendo sus efectos. (Loquin Eric & Manciaux Sébastien, 2016, p. 26)

El arbitraje actualmente se practica a nivel nacional e internacional como medio alternativo para resolver conflictos, coadyuvando al alivio de la actividad jurisdiccional, y contribuyendo a que las controversias susceptibles de ser resueltas por este mecanismo se hagan con eficacia y rapidez.

Una modernización a la legislación de inquilinato, en la que se incluya el respeto a la cláusula arbitral, así también la inclusión de otros procesos más expeditos de resolución de conflictos que se suscitan de esta relación contractual, y que en otras legislaciones ya están dando resultados positivos, significará colocar a ambas partes de la relación contractual en igualdad, especialmente para el rubro de los centros comerciales, siendo el ocaso de las prerrogativas que han gozado los inquilinos, encausado a construir un país con legislaciones progresistas y por ende un Estado que ofrezca seguridad jurídica a sus inversionistas.

Uno de los últimos considerandos de la Ley de Conciliación y arbitraje (Decreto N. 161-2000) describe que es un deber ineludible del Estado contribuir a crear un clima propicio para

fortalecer la inversión nacional y extranjera de esta manera para mejorar la calidad de vida de la población.

## 1.2 Antecedentes del problema

La publicación de la Ley de inquilinato data del 24 de agosto de 1966 mediante decreto numero cincuenta , consta de siete capítulos, y establece disposiciones aplicables a contratos de arrendamiento de viviendas, locales, mesones o cuarterías, sufriendo esta Ley ha sido reformada mediante decreto N.866-1979 de fecha 19 de diciembre de 1979, conforme a lo anteriormente mencionado se puede apreciar que la misma no está acorde a la realidad actual con el auge del desarrollo comercial inmobiliario, lo que nos replantea la temporalidad de las normas.

En la actualidad esta Ley no logra satisfacer la necesidad de un bienestar jurídico, en cuanto al respeto de la “*pacta sunt servanda*” y de la buena fe en la relación comercial que surge de la firma de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, ya que en la presente ley no hace una diferenciación más especial entre arrendamientos de vivienda y arrendamiento de locales comerciales, ya que el fin de cada uno es distinto, el primero busca un fin primordial que es el social, el segundo surge de la base de toda relación comercial que es el lucro.

Martínez de Morentin (2014), afirma “El contrato crea entre las partes un vínculo obligacional de ineludible cumplimiento (con fuerza de ley), y conforme al axioma “*pacta sunt servanda*”, integrador de la consecución de la seguridad en el tráfico jurídico”.( p. 334)

Desde el inicio de la humanidad, los contratos constituyen parte fundamental de las civilizaciones y aun con los avances de la sociedad, los elementos de los mismos siguen siendo los mismos:

El derecho romano es el sistema que sirve de soporte a nuestro derecho. En este aparece una figura muy importante hasta el día de hoy como es la de los contratos. Para que exista un contrato, debe existir primero una convención, por eso debemos buscar el significado de la

palabra convención, del latín conventio que significa convenir o venir juntos. Es decir, cuando dos o más personas se ponen de acuerdo respecto a un objeto determinado formalizando una convención determinada a producir un efecto jurídico, teniendo el propósito de: crear, modificar o extinguir un derecho. Los romanos lograron un gran desarrollo en el ejercicio de su derecho; y uno de sus más grandes logros fue la creación de una teoría de las obligaciones muy completa y casi perfecta. Las convenciones llamadas por ellos contractus sirvieron para arreglar las relaciones entre las personas, facilitando así el crecimiento económico de Roma, coadyuvando así a su inmensa expansión. Luego las naciones vecinas de Roma aplicaron también este tipo de convenciones en sus relaciones de negocios llegando su influencia hasta nuestros días, donde los legisladores modernos todavía utilizan los mismos conceptos de los romanos usaron, aun a 15 siglos de la caída del imperio romano de occidente.(Cardozo, s. f., p. 6)

Aunado a ello, los procesos administrativos y judiciales con los que se cuentan en la actualidad continúan siendo poco expeditos y funcionales, generando con ello pérdidas económicas a los empresarios y mora al poder judicial. Para evitarse estas situaciones se incluyen cláusulas de resolución alterna de conflictos en los contratos, en el caso específico de los arrendamientos de locales y espacios de uso comercial el utilizado es el arbitraje institucional, la Organización Mundial de Propiedad Intelectual (OMPI) en su página web afirma:

El arbitraje es un procedimiento por el cual se somete una controversia, por acuerdo de las partes, a un árbitro o a un tribunal de varios árbitros que dicta una decisión sobre la controversia que es obligatoria para las partes. Al escoger el arbitraje, las partes optan por un procedimiento privado de solución de controversias en lugar de acudir ante los tribunales. («¿Qué es el arbitraje?», s. f.)

Sin embargo, el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) hace caso omiso a la voluntad de las partes a las cláusulas de sometimiento a otro tipo de ente que previamente las partes han pactado, creando una incertidumbre jurídica en cuanto a quien es competente de conocer las controversias que se den en las relaciones contractuales en materia de inquilinato, tal y como Báez Meléndez Mónica Juliana (2011) afirma:

La autonomía de las partes debe verse como una totalidad, conformando en una sola locución el carácter de dos partes para lograr una concordancia, en la que están implícitas, derecho, obligaciones pecuniarias, sociales y económicas. ( p. 68)

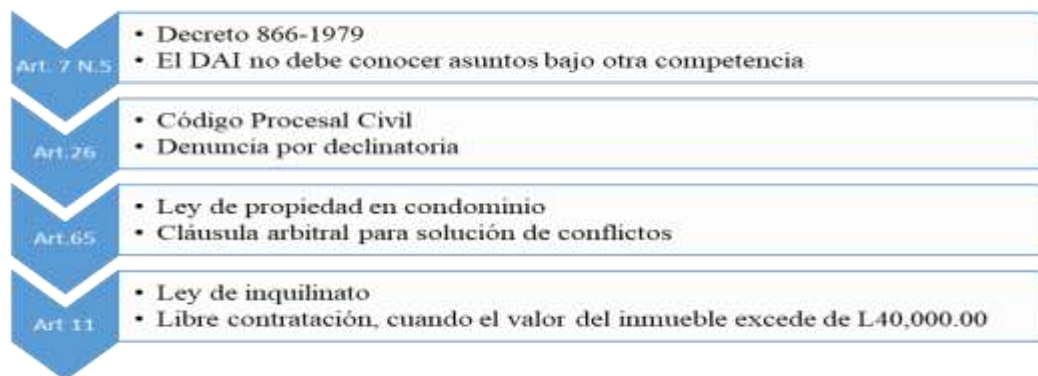
La incorrecta interpretación de la ley de inquilinato, por parte del DAI a los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial que previamente pactaron la cláusula arbitral como único método de resolución de conflictos, no beneficia a fortalecer la seguridad jurídica y la paz social que ha sido una de las motivaciones que ayudaron a la aprobación de la ley de conciliación y arbitraje.

Antes de tratar el tema Estado de Derecho, seguridad jurídica y la confiabilidad del ordenamiento jurídico a ello vinculada desde un punto de vista jurídico, debe ante todo emprenderse un pequeño excurso desde una perspectiva económica. Llama la atención, al respecto, que una discusión respecto al tema de la seguridad jurídica por parte de la ciencia económica ni siquiera tuviera lugar inicialmente o sólo en pequeña medida. De hecho, la mayoría de las teorías económicas aceptaron la seguridad jurídica simplemente como una situación de partida ya dada. Ello constituye lo que Furubotn y Richter llamaron atinadamente «the strange world of costless transactions»(Losing, , p. 275)

### 1.3 Definición del problema

Existen múltiples factores por los que los inversionistas optan por incluir la cláusula en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial, la Ley de inquilinato vigente tiene cincuenta y tres años, siendo poco funcional para las nuevas formas de arrendamiento que se están dando en la práctica, es así que con la implementación de la figura del arbitraje, este nuevo régimen legal logra modernizar y satisfacer la necesidad de contar con un proceso más eficiente y rápido de resolución de conflictos.

Honduras cuenta con diferentes Leyes que facultan a las partes para poder dirimir sus controversias mediante otros métodos de resolución de conflictos:



Sin embargo, los arrendatarios acuden al Departamento Administrativo de inquilinato (DAI), aun cuando se ha pactado la cláusula arbitral, como medio de resolución de conflictos, en función a lo anteriormente expuesto se formula la siguiente pregunta ¿Quién desconoce el pacto arbitral, el arrendatario que acude al DAI, cuando ha firmado el pacto arbitral, o es el DAI al no desconocerse de conocer la causa?

### **1.3.1 Enunciado del problema**

A través del tiempo, las actividades comerciales han evolucionado en cuanto a las formas de posicionarse en el mercado, en ese sentido los alquileres en locales de centros comerciales satisfacen una serie de necesidades a los empresarios y comerciantes, brindando seguridad, limpieza, imagen, ubicación, y mejor exposición de los productos, servicios y marcas, ofreciendo en un solo lugar a sus visitantes la posibilidad de realizar transacciones bancarias, compras en supermercado, compras de artículos suntuosos, y todo tipo de entretenimiento familiar, lo que generará grandes posibilidades de éxito en el establecimiento comercial a los arrendatarios.

Actualmente, nuestro país está experimentando un auge en el desarrollo inmobiliario especialmente en el rubro de plazas, centros comerciales, y centros corporativos, ya que estos resuelven el problema de seguridad, en el consumidor al momento de realizar sus compras y demás transacciones que se realizan cuando asisten a un centro o plaza comercial.

Los empresarios de bienes y raíces realizan sus inversiones con propósito de lucro, tal y como lo establece el artículo 644 del Código de Comercio, sin embargo, la Ley de inquilinato existente limita los derechos de los empresarios dándole prevalencia y mayor proteccionismo derechos del arrendatario. Con la inclusión de la cláusula arbitral arrendadores y arrendatarios pueden coexistir y realizar sus operaciones con equilibrio. Los entes u órganos estatales deben reforzar el cumplimiento de lo contenido en el contrato absteniéndose de conocer causas que previamente se han pactado resolver por el arbitraje, ya que el laudo arbitral tiene efecto de cosa juzgada y fuerza ejecutiva en igualdad de condiciones a la de una sentencia judicial firme.



### **1.3.2 Formulación del problema**

Aun y cuando se pacta la cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento de locales y espacios para uso comercial, el DAI desconoce y anula el contenido de dicha cláusula, lo que violenta el principio de libre contratación de las partes, contenido en el contrato, y que está amparado en el artículo número 1348 del código civil hondureño.

Los Centros comerciales están regidos bajo el régimen de propiedad horizontal, contenida en la Ley de Propiedad en condominio decreto 164-2012, artículo número 65 establece la conciliación y el arbitraje como medios de solución alternos de conflictos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o de policía.

El no diferenciar el Derecho que se tutela en un arrendamiento de una vivienda, que es de naturaleza social, y un arrendamiento de local comercial que es de carácter mercantil y que representa un fin de lucro para ambas partes, genera un sistema proteccionista y garantista únicamente para los inquilinos o arrendatarios.

### **1.3.3 Preguntas de Investigación**

- ¿Cuál es el marco legal que regula el arbitraje en Honduras?
- ¿En qué consisten los principios de autonomía de la voluntad y la libre contratación de las partes?
- ¿Cuáles son las ventajas de someterse a un proceso de arbitraje?
- ¿En la práctica es respetada la cláusula arbitral por los entes estatales?
- ¿Existe una mejor alternativa para dirimir los conflictos generados de los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial?

## **1.4 Objetivos del Proyecto**

### **1.4.1 objetivo general**

Identificar la forma en que se le da validez en la práctica por parte de los entes estatales a la cláusula arbitral para que el principio de libre contratación sea eficaz en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial.

### **1.4.2 objetivos específicos**

1. Conocer el marco jurídico existente que regula las relaciones contractuales entre arrendadores y arrendatarios de locales y espacios de uso comercial.
2. Determinar la validez y cumplimiento de la cláusula arbitral de los contratos de arrendamiento de locales comerciales.
3. Encontrar los entes estatales que deben dar validez en la práctica a la cláusula arbitral.
4. Identificar las consecuencias económicas y jurídicas para los inversionistas en el rubro inmobiliario de arrendamientos de locales y espacios de uso comercial, que ocasionan los entes estatales al desconocer el principio de libre contratación.
5. Proponer otros procesos alternativos para solución de controversias entre arrendadores y arrendatarios.

## **1.5 Justificación**

Honduras, por su realidad económica actual, es un país de ingresos medios y bajos, con más del sesenta por ciento viviendo en la pobreza, que enfrenta a desafíos significativos, es por ello necesita brindar a los empresarios e inversionistas nacionales o extranjeros, seguridad jurídica y reducción en los tiempos de resolución en los trámites administrativos, a fin de crear una imagen de país más atractiva para el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales, de no lograr este

cometido el apetito a la inversión podría verse disminuido, se proyectaría un ambiente de proteccionismo al arrendatario, conducta que va en contra de los intereses económicos de los arrendadores.

Así mismo, se podría agudizar la fuga de inversión a otros países que brinden mayor seguridad a sus inversiones, lo que impactaría negativamente en nuestra endeble economía, ya que este tipo de negocios generan un alto nivel de fuentes de trabajo directas e indirectas, mejor imagen de país, y aumento en la recaudación fiscal.

La presencia de un centro comercial no solo mejora el entorno social del lugar donde se ubica, sino que potencia el desarrollo de pequeños y grandes empresarios, les impulsa a ser mejores, genera fuentes de empleo directa e indirectas, especialmente a jóvenes a través del empleo formal y permite a los arrendatarios a ofrecer productos de calidad en un ambiente seguro que opera bajo estrictos estándares de calidad.

El mantener un sistema legal donde los derechos de los arrendatarios son irrenunciables, mientras que los derechos de los arrendadores son renunciables, no incentiva la inversión, ya que soslaya a una de las partes, en este sentido la Ley de conciliación y arbitraje es una opción que permite resolver los conflictos que se generan a raíz de la relación contractual de una manera mas igualitaria.

## CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Análisis de la situación actual

Los antecedentes históricos del arrendamiento se originan desde la época del derecho romano, teniendo como figuras contractuales *locatio rei*, *locatio operartum* y *locatio operaris fasciendi*; practicándose, iniciándose a practicar en esclavos y animales y siendo hasta el siglo II a. C. donde se comienza a utilizar la figura de renta de tierras.

En la época del imperio romano cuando se da inicio a la construcción de diferentes edificaciones, cuya finalidad eran para ser habitadas dando paso al concepto de alquiler de viviendas, definiendo en el derecho romano con un acto jurídico que implica que una persona cede el uso y goce de un bien inmueble o mueble a otra persona, de forma temporal a cambio de un pago fijado entre las partes.

Según Constantino Melhem en su libro Las Leyes del Islam, define el concepto de arrendamiento “es la venta de la utilidad de alguna cosa por la suma determinada y un tiempo definido. Esto se da cuando el arrendatario toma posesión de la cosa arrendada, obligándose pagar el arriendo aun y cuando dicha cosa arrendada no sea utilizada por el arrendatario.

De acuerdo a la revista Forbes México, la industria de los centros comerciales representa el 15% del PIB mundial, y ha generado inversiones por cien mil millones de dólares, en América Latina, simbolizando un papel integral para la vitalidad económica y social en todo el mundo, siendo esencial para el desarrollo económico de cada país.<sup>1</sup>

#### 2.1.1 El arrendamiento en Honduras

En Honduras los arrendamientos se regulan mediante la creación de la Ley de Inquilinato, mediante decreto 50 de fecha 29 de abril de 1966, dicha Ley es de interés público y tiene como

---

<sup>1</sup> Forbes es una revista especializada en el mundo de los negocios y las finanzas, publicada en Estado Unidos, cada año publica listas que despiertan gran interés en el ámbito de los negocios. <https://www.forbes.com.mx/>

finalidad reconocer la propiedad privada, el arrendamiento de viviendas y en locales urbanos y sub-urbanos, teniendo como leyes supletorias el código civil, la costumbre, equidad, código de procedimientos civiles y los principios generales que rigen el derecho. (*Ley de Inquilinato Honduras*, 2016)

El alquiler es una de las opciones más habituales de la población para acceder a una vivienda, demanda que se ha incrementado especialmente en las principales ciudades del país debido a que el acceso a préstamos hipotecarios, a través de la banca privada o sistemas de previsión, requieren del cumplimiento de una serie de requisitos que en ocasiones no son cubiertos por quienes aspiran a una vivienda propia. («Departamento Administrativo Inquilinato (DAI)», s. f.)

## **2.1.2 El arrendamiento en Centroamérica**

### **2.1.2.1 El Salvador**

En 1946, El Salvador crea su primera Ley nombrada “Ley de emergencia sobre inquilinato” entrando en vigencia hasta el día 18 de febrero de 1958, teniendo como finalidad regular las relaciones que existían entre el arrendatario y el arrendador.

Al transcurrir los años, el Estado de El Salvador observa que la ley de emergencia sobre inquilinato no cumple con las exigencias y el constante cambio que se da en la sociedad y como consecuencia el ámbito jurídico queda desfasado y este gobierno toma la iniciativa de crear una nueva ley llamada “Ley de inquilinato” mediante decreto 2591 el 27 de noviembre de 2008, tomando como sustento para la creación de dicha ley la fuerte demanda de alquileres de casas que existía desde hace varios años no era proporcional con la oferta, teniendo iniciativa el gobierno la creación de medidas para la regulación en materia de alquileres.

Esta Ley tiene como fin garantizar la libertad económica, siempre y cuando no se anteponga al interés social, ya que el Estado de El Salvador tiene el deber de intervenir cuando no

exista un balance entre los intereses de las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento de casa.

La Ley de inquilinato en su artículo 1 inciso b, establece que el alcance de la Ley abarca el arrendamiento y sub-arrendamiento de establecimientos comerciales o industriales; así como centros educativos que sean dependientes del ministerio de dicho país y oficinas públicas; sin embargo no existe una distinción clara de los procesos a seguir al momento de existir un conflicto entre un arrendatario y el arrendador cuando existen conflictos en un contrato de arrendamiento de locales comerciales («Ley de Inquilinato El Salvador, 2009)

### **2.1.2.2 Guatemala**

Se crea mediante decreto numero 1468 la Ley de Inquilinato el 22 de julio de 1961, esto estimula al estado de Guatemala a la promulgación de dicha ley, en virtud en años anteriores se creó esta ley con el decreto 178 publicada el 17 de diciembre de 1954; esta ley de derogo según el considerando número 1 del decreto 1468.

El decreto creado con anterioridad se deroga en virtud que el mismo no cumple con los requisitos exigidos por la sociedad guatemalteca; ya que existía una ilimitada libertad de contratación, en la cual producía costos exagerados de los alquileres, colocando en indefensión a los inquilinos, es por tal razón que se ve en la necesidad de crear una nueva ley que proteja al arrendatario y a su vez estimule la inversión a la construcción de nuevas viviendas y locales en condiciones favorables Ley de inquilinato Guatemala.

### **2.1.2.3 Nicaragua**

La Ley se crea mediante decreto 118 de fecha 11 de enero de 1990, teniendo como particularidad que los arredramientos de inmuebles destinados al comercio e industria son excluidos de la ley de inquilinato, según lo estipulado en su artículo número 2.

#### **2.1.2.4 Costa Rica**

La ley de arrendamientos urbanos y suburbanos fue creada mediante decreto 7527 en el año 1995 establece que la misma se encuentra inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos.

En el 28 de octubre de 1999 se crea la ley reguladora de la propiedad en condominio quien regula a los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o construidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios. Sin embargo, no existe una división más específica en un contrato de arrendamiento de vivienda y contrato de arrendamiento mercantil.

#### **2.1.3 El arrendamiento en América del Sur**

##### **2.1.3.1 Perú**

Tiene como legislación el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, que literalmente dice se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; cuando en el arrendamiento se incluye el estacionamiento de vehículos o depósito, éstos forman parte de la vivienda.

En Perú existe una doble regulación en materia de arrendamiento uno es la presente ley y también los arrendamientos están regulados en el Código Civil peruano creado mediante decreto legislativo 295. (Decreto Legislativo N° 1177 - Norma Legal Diario Oficial El Peruano»,.)

En América Latina Perú es el país con mayor avance en el tema de arrendamientos, el veintisiete de diciembre del año 2014 aprobaron la Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos Ley número 30201, donde se crea un órgano de gobierno del poder judicial, el registro de deudores judiciales morosos, en el que se inscribe el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso.

El dieciséis de abril del dos mil diecinueve, mediante Ley número 30933 emiten la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, que tiene por objeto

establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

### **2.1.3.2 Uruguay**

La legislación uruguaya en su Ley llamada alquileres creada mediante decreto 14.219 de fecha 24 de junio de 1974 realiza una distinción en la ley ya que divide lo que es un arrendamiento de casa de habitación al arrendamiento de locales con destino a industria o comercio.

En su artículo 1 indica Los precios, plazos y demás elementos de los contratos de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación, comercio industria o cualesquiera otros destinos de los previstos en esta ley, que se celebren a partir de la vigencia de la misma, se regirán por sus disposiciones y las del Código Civil, en cuanto corresponda. (Ley de Alquileres Uruguay, 1974)

### **2.1.3.3 Ecuador**

En su título número dos de la Ley de inquilinato enuncia los locales en arrendamiento, estableciendo parámetros que se deben de cumplir al momento de celebrar un contrato de arrendamiento de locales, haciendo mención en uno de su título sobre los locales amueblados, y siendo en comparación con otras leyes la que tiene mejor identificado el tema de arrendamiento de locales.

## **2.2 Teoría de sustento**

La palabra teoría proviene del griego θεωρία y se refiere a un pensamiento especulativo. Proviene de theoros (espectador), del griego theōreō formada con la partícula *thea* (vista) como sufijo, indicando "he aquí" y *horō* (ver). Al igual que la palabra especular, tiene relación con "ver", "mirar".(Vozmediano, 2011)



El sustento teórico que implica exponer y analizar teorías, conceptos, investigaciones previas y antecedentes en general que se consideren válidos para encuadrar de forma correcta la investigación.

El Arbitraje comercial, es en la actualidad uno de los mecanismos de solución de conflictos más utilizados por los inversionistas, ya que entre sus ventajas tiene la especialidad de sus árbitros, la eficiencia y rapidez para la resolución de un conflicto, convirtiéndose en una solución rápida adecuada a la velocidad con que los negocios se mueven actualmente.

El convenio arbitral, expresado en una cláusula inserta en un contrato de arrendamiento de local o espacio de uso comercial, está considerado como un acuerdo de voluntades, en virtud del cual dos o más partes deciden someter expresamente a arbitraje el conocimiento de una eventual controversia que se genere en el presente o en el futuro.

El principio de “kompetenz-Kompetenz” es uno de los pilares fundamentales del arbitraje comercial internacional y, tiene su origen en un fallo emitido por un Tribunal Superior en la República Federal de Alemania en 1995, en virtud de este principio los árbitros son los jueces provisionales de su propia competencia para adelantar el proceso arbitral y para proferir el laudo que pone fin al conflicto entre las partes intervinientes, es decir los árbitros tienen la facultad para fijar en forma precedente quien posee la autoridad para fallar sobre el fondo de una controversia.

<sup>2</sup>La Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL en inglés, CNUDMI en español) acogió oficialmente el principio de “kompetenz-Kompetenz” en el artículo número veintiuno numeral uno de su Reglamento de arbitraje “El Tribunal arbitral estará facultado para decidir acerca de las objeciones de que carece de competencia, incluso las objeciones respecto de la existencia o la validez de la cláusula compromisoria o del acuerdo de arbitraje separado”

---

<sup>2</sup> La Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, CNUDMI (o UNCITRAL, fue creada por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la Resolución 2205 (XXI) del diecisiete de diciembre de 1966 para promover la progresiva armonización y unificación del derecho mercantil internacional.

Para que el convenio arbitral sea efectivo deberá ser capaz de generar consecuencias legales, de manera que las partes puedan exigirse acudir a arbitraje para resolver la controversia. Los convenios arbitrales están sujetos a requisitos de forma, su racionalidad se fundamenta en la necesidad de asegurar que las partes efectivamente acordaron someter una controversia al arbitraje (función interna) y la evidencia de dicho consentimiento (función externa) porque es una clara renuncia a la jurisdicción de los tribunales judiciales que de otro modo les correspondería y las partes deben estar plenamente conscientes de la aceptación de este hecho.

Rodriguez Mejía (2013) Afirma:

La acogida internacional que en los últimos años ha tenido el arbitraje en materia mercantil, sumada a la proliferación de legislaciones nacionales que bajo la dirección de la Ley modelo han conseguido armonizar en cierta medida la normativa arbitral, hace que hoy en día el arbitraje sea un mecanismo de resolución de controversias, que goza de credibilidad, que está en continuo crecimiento, y que se proyecta con fuerza en el escenario mundial. ( p. 26)

Podemos estar en presencia de un buen contrato de arrendamiento de espacio de local o uso comercial, pero si no existe forma de obligar a las partes intervinientes para que cumplan sus obligaciones, el documento se convierte en una pieza de papel sin ningún valor, es deber del Estado fortalecer por medio de sus instituciones judiciales y administrativas el Estado de derecho para fomentar la inversión en el rubro de bienes raíces.

Pérez Pacheco Yaritza (2015) Afirma: En este sentido, en tesis de jurisprudencia se sostiene que: “La posibilidad de apartar la intervención de la justicia estatal en un conflicto, a fin de someterlo al arbitraje comercial, es una manifestación de la potestad de los particulares para renunciar a sus derechos subjetivos y establecer los dispositivos legales a los cuales desean someterse”(p. 10)

El Principio de “*pacta sunt servanda*” esencial de la buena fe que nuestro ordenamiento jurídico registra, asigna la necesidad de no eludir esta pauta al momento de evaluar los efectos o alcances de un acuerdo o cláusula arbitral, sea parte en él un particular o el Estado.

## **2.2.1 Análisis de las metodologías**

Esta investigación se fundamentará en la combinación de dos metodologías:

**2.2.1.1 Investigación cualitativa:** ya que el objeto de estudio y su resultado es subjetivo.

**2.2.1.2 Investigación explicativa:** Busca establecer las causas de hechos, circunstancias y fenómenos que son objeto de estudios ya sean físicos y sociales, su objeto se focaliza en justificar por qué sucede un hecho, las condiciones en que se manifiesta y la relación que pudiera existir entre variables, la finalidad de la investigación explicativa implica: exploración, descripción, correlación o asociación. (Robles, 2018)

## **2.2.2 Antecedentes de metodologías previas**

El Conocimiento científico, es parte esencial de la creación humana, mismo que varía con el tiempo, es decir una característica es el cambio constante, es de forma progresiva, de modo que la verdad considerada siglos atrás no necesariamente es la verdad de esta época, el ser humano continúa investigando para una mejor aproximación a la verdad.

A lo largo de la Historia de la Ciencia han surgido diversas corrientes de pensamiento tales como el empirismo, el materialismo dialéctico, el positivismo, la fenomenología, el estructuralismo, así como diversos marcos interpretativos tales como la etnografía y el constructivismo, que han originado diferentes rutas en la búsqueda del conocimiento. Sin embargo, y debido a las diferentes premisas que las sustentan, desde la segunda mitad del siglo XX tales corrientes se han polarizado en dos enfoques principales o aproximaciones al conocimiento: el enfoque cuantitativo y el enfoque cualitativo de la investigación. No obstante, desde hace varios años creemos firmemente que ambos enfoques, utilizados en conjunto, enriquecen la investigación. No se excluyen ni se sustituyen. (Hernández-Sampieri & Mendoza Torres, s. f., p. 14)

## **2.2.3 Análisis crítico de las metodologías a emplear en el trabajo final**

Características de la investigación cualitativa de acuerdo a Sampieri:

- No busca la réplica

- Se conduce básicamente en ambientes naturales
- Los significados se extraen de los datos
- No se fundamenta en la estadística

La investigación cualitativa tiene un proceso:

- Inductivo
- Recurrente
- Analiza la realidad subjetiva
- Sin secuencia circular

Bondades de la investigación cualitativa:

- Profundidad de ideas
- Amplitud
- Riqueza interpretativa
- Contextualiza el fenómeno

La investigación explicativa es la que tiene una relación causal; persigue describir o acercarse al problema, intenta encontrar las causas del mismo.

Características de la investigación explicativa:

- Busca encontrar las razones que provocan ciertos fenómenos o eventos
- Persigue las condiciones en que se manifiestan y la causa en que se relacionan dos o más variables
- Se encuentra más estructurada que las demás investigaciones

### **2.3 Conceptualización**

Se define como “*Abandono de local* Acción y efecto de abandonar o dejar sin cuidado algo o a alguien que se tiene obligación de atender”(«*Definición de Abandono | Concepto Criminológico y Jurídico*», s. f.).

Los arrendadores se encuentran en un dilema cuando un inquilino abandona sin notificar el local, ya que debe esperar un mes para que el DAI realice y levante un acta para posteriormente iniciar un proceso judicial que lleva consigo un costo de tiempo y recursos económicos que no podrá recuperar.

**Arbitraje:** es un procedimiento por el cual se somete una controversia, por acuerdo de las partes, a un árbitro o a un tribunal de varios árbitros que dicta una decisión sobre la controversia que es obligatoria para las partes. Al escoger el arbitraje, las partes optan por un procedimiento privado de solución de controversias en lugar de acudir ante los tribunales.

**Arrendador:** Es no solamente el propietario sino también todo aquél que tiene la facultad de conceder, a título oneroso, el goce de bienes inmuebles urbanos y sub-urbanos o parte de éstos” («Ley de Inquilinato Honduras», 2016, p. 7).

La Ley de inquilinato ya prevé que los inmuebles pueden ser administrados por terceros a los cuales se les considera propietarios por la función que desarrollan.

**Inquilino o arrendatario:** La persona natural o jurídica que ocupa en arrendamiento o sub-arrendamiento bienes inmuebles urbanos y sub-urbanos, o parte de éstos” (*Ley de Inquilinato Honduras*, 2016, p. 7).

**Canon de arrendamiento:** constituye el precio que se debe abonar a cambio del arrendamiento rústico de un inmueble”(«Definición de canon — Definicion.de», s. f.)

Conforme al párrafo segundo del artículo 709 del Código de Comercio cuando la inversión es extranjera los arrendamientos podrán ser cobrados en moneda distinta a la nacional, en la actualidad es común el cobro de alquileres en dólares, ya que los inversionistas son comúnmente extranjeros.

**Centro Comercial:** el latín centrum, es un término que puede hacer referencia, entre otras cosas, al espacio donde se reúnen las personas con alguna finalidad. Comercial, por su parte, es un adjetivo que nombra a lo perteneciente o relativo al comercio o a los comerciantes.

La noción de centro comercial, por lo tanto, está vinculada a la construcción que alberga tiendas y locales comerciales. Su objetivo es reunir, en un mismo espacio, diversas propuestas para que los potenciales clientes puedan realizar sus compras con mayor comodidad.

**Conciliación:** El sitio web de Dispute resolución, Hamburg.com lo define como un método alternativo extrajudicial de resolución de conflictos. es un procedimiento voluntario, dónde las partes involucradas son libres para acordar e intentar resolver su disputa por esta vía. El proceso es flexible, permitiendo a las partes definir el tiempo, estructura y contenido de los procedimientos de conciliación. Estos procedimientos son raramente públicos. Son basados en el interés de las partes, en cuanto a que el conciliador al proponer un acuerdo tomará en consideración no sólo las posiciones jurídicas de las partes, sino también sus intereses comerciales, financieros y/o personales.

**Contrato Mercantil:** son aquellos que están legalmente regidos por una rama especial del derecho, el mercantil o comercial, y revestirán el carácter de tales cuando reúnan las características que establezcan las leyes respectivas de cada país. Algunos países consideran que son contratos comerciales los que se realizan entre comerciantes, sin importar su objeto (criterio subjetivo) mientras en otros se toma en cuenta el objeto del contrato, o sea, si tiene un fin de lucro y si intermedia en las relaciones de producción y consumo de bienes.

**“DAI:** Departamento administrativo Inquilinato” («Departamento Administrativo Inquilinato (DAI)», s. f.).

**Daños y perjuicios:** Perjuicios o menoscabos causados en una persona o cosa, que dan lugar a la correspondiente indemnización. Los daños tienen un carácter más directo, mientras que los perjuicios son también daños, pero en cierta manera indirectos o derivados de los propios daños. Sirven de base para fijar la indemnización. («Daños y perjuicios», s. f.)

**“Desahucio:** Acto de despedir el dueño de una causa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato” («Desahucio», s. f.).

“**Garantías constitucionales:** Conjunto de declaraciones, medios y recursos con que los textos constitucionales aseguran a todos los individuos o ciudadanos el disfrute y ejercicio de los derechos públicos y privados fundamentales que se les reconocen”

“**Impago:** Falta de pago de una deuda al término del plazo estipulado para satisfacerla”

**Incumplimiento de contrato:** situación que se produce cuando la persona obligada por un contrato no cumple (incumplimiento definitivo), cumple tarde (cumplimiento tardío o moroso), o cumple mal (cumplimiento defectuoso). Si el deudor que incumple consigue probar que este incumplimiento se ha debido a una circunstancia ajena a su voluntad (caso fortuito o por fuerza mayor), no habrá de responder ante el acreedor al estar ante un supuesto de incumplimiento no imputable. Pero si no logra demostrar que el fracaso se ha debido a un hecho de ese carácter, se tratará de un incumplimiento imputable. Los efectos del incumplimiento imputable se resumen en la expresión responsabilidad civil contractual, si bien, en un sentido técnico sólo debería hablarse de responsabilidad civil para denotar los daños y perjuicios ocasionados por tal incumplimiento (Álvarez, 2018, párr. 1)

**Inmueble:** La definición de un inmueble, es aquella propiedad que está unida de forma inseparable al terreno, tales como parcelas, casas o naves. Etimológicamente la palabra inmueble significa “que no puede ser trasladado”. La principal diferencia entre bienes muebles e inmuebles es la aplicación de Derecho Civil de la que son objeto, puesto que los inmuebles pueden ser registrados y están sujetos a garantía hipotecaria. (Easycreeate, 2016, párr. 3)

**Libertad de contratación:** Es el derecho que tienen las personas para decidir celebrar contratos y con quién hacerlo, así como la libertad para determinar el contenido de los mismos. Por consiguiente, las personas son libres para negociar la celebración de sus contratos (libertad de contratar) y las condiciones, limitaciones, modalidades, formalidades, plazos, y demás particularidades que regirán la relación jurídica creada por el contrato (libertad contractual) (Ore, 2007)

**Lucro cesante:** El lucro cesante (lucrum cesans) es el concepto indemnizatorio de la responsabilidad civil consistente en las ganancias dejadas de percibir por el contratante que ha

sufrido el daño causado por el incumplidor del contrato, en los casos de culpa contractual, o por la víctima del daño provocado por el agente, en los casos de culpa extracontractual, todo ello como consecuencia de la conducta desplegada por el incumplidor.(«Wolters Kluwer | Materiasâ”Mercantil», s. f.)

**Métodos alternos de resolución de conflictos:** Según Ma. Guadalupe Márquez Algara y José Carlos de Villa de Cortés “los medios alternos de solución de conflictos son procedimientos diferentes a los jurisdiccionales que tienen como objetivo resolver conflictos suscitados entre partes con un problema de intereses.” p. 1587 (Cortés, 2013)

**“Pacta sunt servanda:** locución latina que proclama el principio según el cual los tratados y, más en general, los contratos deben ser respetados por las partes que los han concluido.”

**Plaza comercial:** Concepto de Plaza Comercial Por lo general es un edificio de gran tamaño, que alberga locales y oficinas comerciales, cuyo fin es agruparlos en un espacio determinado, por lo tanto, está pensado como un espacio público con distintas tiendas, además de incluir lugares de esparcimiento y diversión, como cines, ferias y exposiciones dentro del mismo recinto. Además de tener una entidad comercial o económica, también tiene una gran connotación sociológica o antropológica, pues es un espacio de intercambio social y humano («Concepto de Plaza Comercial», s. f., párr. 1)

**Propiedad en condominio:** Es un régimen que regula y reglamenta la relación de varios propietarios sobre los bienes privados y los bienes comunes sobre un mismo inmueble bien sea de tipo vertical, horizontal o mixto. Sin embargo, esto no debe de entenderse como un régimen semejante a los derechos de copropiedad o derechos proindivisos que se pueden tener sobre un bien inmueble. Cuando 2 o más personas son comuneros o tienen derechos proindivisos sobre un inmueble es entendido que si uno de los propietarios deseara vender la parte o porcentaje de la que es propietario, éste está obligado a ofrecer inicialmente su parte a los demás propietarios del inmueble lo que en derecho se denomina Derecho del Tanto.

**Propiedad horizontal:** Comunidad constituida por los propietarios de todos los pisos y locales de un mismo edificio susceptibles de aprovechamiento independiente. Esta comunidad



atribuye a cada uno de los copropietarios un derecho singular y exclusivo sobre su piso o local correspondiente y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos comunes del inmueble. El título de su constitución debe constar inscrito en el Registro de la Propiedad. Sus órganos de funcionamiento son la junta de propietarios, el presidente y vicepresidente, secretario y administrador.

**Rescisión de contrato:** Ineficacia del contrato válidamente celebrado debido a la concurrencia de unas circunstancias que producen lesión o perjuicio a una de las partes.

**Resolución de contrato:** La resolución es una forma de dejar sin efecto un contrato, a la que caracteriza la causa que la determina: el cumplimiento de una condición resolutoria. Los contratos pueden someterse a una condición resolutoria, en cuyo caso, si ésta se cumple, deja de producir efectos y se resuelve. En las obligaciones recíprocas la facultad de resolverlas se entiende implícita para el caso de que uno de los obligados no cumpliera sus obligaciones, pudiendo el perjudicado escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación.(«Wolters Kluwer | Materias - mercantil».)

## 2.4 Instrumentos Utilizados

- Entrevistas abiertas, que permita obtener mayores aportes, ya que su ventaja es la flexibilidad
- Observación, en el DAI y Juzgados de inquilinato
- Documentos, revisión de jurisprudencia y legislación internacional aplicable

## 2.5 Marco Legal

La Legislación consultada se encuentra contenida en diversas leyes nacionales e internacionales.

### **2.5.1 Constitución de la República Honduras**

Las disposiciones contenidas en el título III de las declaraciones, derechos y garantías, capítulo I de las declaraciones, específicamente en el artículo 61 que reconoce y garantiza tanto a nacionales como a extranjeros la igualdad ante la ley ya la propiedad. En el régimen económico, Título VI Capítulo I, la norma recoge los cimientos sobre el sistema económico, en el artículo 331 donde establece el reconocimiento del Estado y fomento a las libertades de consumo, ahorro, inversión, ocupación, iniciativa, comercio y contratación de empresas, como una forma de amparar la inversión, en este caso nos enfocaremos a la protección a lo pactado en los contratos de arrendamiento de locales comerciales, por medio de las garantías constitucionales.

En este sentido los derechos de arrendadores y arrendatarios deben estar en igualdad de condiciones, sin ser garantista para solo con una de las partes intervinientes en la relación contractual.

En su artículo número 110 establece que ninguna persona natural que tenga la libre administración de sus bienes, puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles por transacción o arbitramento.

### **2.5.2 Código Civil de Honduras**

Nuestro Código Civil establece en el título V del contrato de arrendamiento, el artículo número 1681 define en que consiste el contrato de arrendamiento, y las obligaciones para cada una de las partes intervinientes en la relación contractual;

El arrendamiento es un contrato en que las dos 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.

Aquellos en que se hubiere estipulado un precio periódico que exceda de doscientos pesos en cada periodo; no siendo admisible en estos casos la prueba testimonial, sino en conformidad a lo prescrito en el artículo 1530.(Nacional, 1906, p. 204)

En el artículo número 1684 define las obligaciones para el arrendador y el arrendatario.

Obligaciones para el arrendador:

- El arrendador se obliga a ceder el uso de la cosa
- Ejecutar la obra
- Prestar el servicio

Obligaciones y derechos para el arrendatario:

- Adquiere el uso de la cosa
- Tiene los derechos de la obra
- Se obliga a pagar

En esta época, no existió una regulación específica para viviendas de diferentes modalidades y locales comerciales, pero si contiene elementos básicos de los contratos, una parte cede el uso de la cosa, y la otra adquiere el uso de la cosa.

### **2.5.3 Código de Comercio**

En la norma que regula los actos de comercio, capítulo II sección relativa de los contratos y de los actos unilaterales en general, sienta las bases del principio de libre contratación, en el Artículo numero 714:

“Las partes pueden determinar libremente el contenido de los contratos en los límites legalmente impuestos. También pueden celebrar contratos que no correspondan a los tipos que este Código fija, siempre que persigan intereses dignos de tutela jurídica” (Nacional, 1950, p. 218).

### **2.5.4 Ley de Inquilinato**

Esta norma que data del 24 de agosto de 1966, y reformada el 18 de diciembre de 1979, en su capítulo I, artículo 1 declara de interés público el arrendamiento de viviendas y de locales urbanos y suburbanos, y la función social que el Estado reconoce a la propiedad privada, como elemento esencial para un desarrollo económico de la sociedad.

Sin embargo, en el artículo 2 la ley da el carácter de irrenunciables los derechos de los inquilinos, y renunciables los derechos que recaen al arrendatario, generando con ello una interpretación errónea por parte de la DAI, sobre un tratamiento garantista al inquilino por sobre el propietario del inmueble.

Por otra parte, es importante destacar que el artículo 11 de la ley de inquilinato establece:

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.(1965, p. 9)

### **2.5.5 Código Procesal civil**

El Código Procesal Civil en su capítulo I, sobre la extensión y límites de los órganos jurisdiccionales y civiles, en el cual establece los procedimientos donde las partes estipulan a que jurisdicción desean someterse cuando existe una controversia en la ejecución de un contrato y el artículo 24 del código procesal civil numeral 2, inciso d, es claro sobre que los órganos jurisdiccionales civiles se abstendrán de conocer de los asuntos cuando exista un convenio o cláusula válida de sometimiento del conflicto a arbitraje.

El artículo 26 establece el derecho del demandado a invocar en la primera audiencia, la denuncia por declinatoria en virtud de haberse sometido a arbitraje.

Artículo 26.- denuncia por declinatoria. El demandado podrá denunciar mediante declinatoria la falta de jurisdicción por pertenecer el asunto a otro orden jurisdiccional internacional o nacional, o por haberse sometido a arbitraje la controversia.(Nacional, 2016, p. 7)

### **2.5.6 Ley de Propiedad en Condominio**

Esta normativa (Decreto N.164-2012) nace en virtud de las consecuencias sociales y económicas, que han generado el crecimiento demográfico de las ciudades en su desarrollo urbanístico, constriñendo a los ciudadanos a vivir en espacios en propiedad horizontal o propiedad en condominio, por la necesidad de las personas de vivienda y espacios para negocios.

Algunas de las ventajas que tiene este tipo de propiedad:

- Favorece a la sociedad de viviendas propias, solucionando los problemas de escasez de viviendas.
- Mayor aprovechamiento del espacio
- Regulación de la convivencia de las personas que habitan estos espacios para vivienda o locales comerciales.
- Construcción de locales comerciales adecuados para la actividad comercial, lo cual contribuye al crecimiento económico.
- Esta Ley atribuye al propietario además de la propiedad exclusiva y singular, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los bienes comunes.

Los Centros comerciales están sometidos a este régimen de propiedad en condominio, en el artículo 65 instituye que para la solución de los eventuales conflictos que puedan surgir entre los propietarios u ocupantes del inmueble, o entre ellos o el administrador o la junta directiva, se establece la conciliación y el arbitraje como medios de solución alternos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o de policía.

### **2.5.7 Ley de conciliación y arbitraje**

Creada mediante (Decreto N.161-2000), en sus considerandos menciona la importancia que tiene para el Estado de Honduras la realización de la justicia mediante el imperio del Derecho y que la justicia debe estar al alcance de la comunidad; los avances de la sociedad fuerzan a incluir estos mecanismos que ayudan a aliviar la actividad jurisdiccional, teniendo muchas ventajas entre ellos:

- Rapidez y eficacia
- Efecto de cosa juzgada y fuerza ejecutiva en igualdad de condiciones a la de una sentencia judicial firme.
- Tiene carácter confidencial

La variedad de ventajas de los métodos alternos de resolución de conflicto (Conciliación y arbitraje), ha incitado a los arrendadores a incluir en sus contratos de arrendamiento cláusulas arbitrales, del cual la cámara de comercio e industria de Tegucigalpa nos ofrece el siguiente modelo:

Cualquier controversia o conflicto entre las partes relacionado directamente o indirectamente con este contrato, inclusive de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del mismo, se resolverá mediante el procedimiento de arbitraje, de conformidad con el reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa. En caso que alguna de las partes interponga Recurso de Nulidad contra el Laudo Arbitral proferido por el Tribunal Arbitral respectivo, este recurso se tramitará y decidirá ante un Nuevo Tribunal Arbitral que se nombrará e instalará de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa y la Ley de Conciliación y Arbitraje. El Tribunal de alzada se constituirá únicamente para conocer del Recurso de Nulidad interpuesto («camaradecomercio | cca»).

No obstante, se incluye esta cláusula en los contratos de arrendamiento, el DAI sigue sin abstenerse de conocer sobre las controversias derivadas del contrato de arrendamiento de locales comerciales, violentando el principio de *pacta sunt servanda*, acordado previamente por las partes, lo cual no contribuye al clima de inversión ya que el DAI hace caso omiso a las cláusulas aceptadas por ambas partes.

## CAPITULO III. METODOLOGÍA

### 3.1 Congruencia Metodológica

“La metodología del derecho es la parte lógica, que tiene por objeto el estudio de los métodos específicos de la ciencia jurídica y los generales aplicables al derecho en el contexto de la teología y la axiología jurídica”

La orientación de la investigación será la evaluativa, la cual aplica conocimientos científicos con información objetiva para acumular evidencia valida y confiable, a fin de precisar en qué medida es posible cambiar actitudes, conocimientos y conductas.(Vargas Cordero, 2009, p. 163).

En consecuencia, como ciencia en general y como ciencia social en particular, la ciencia jurídica posee una metodología específica, por lo cual hay que definir el tema problema específico a investigar.

Para este proceso de lectura crítica se realizará:

- Identificación de las características de la doctrina existente y aplicable a los arrendamientos de uso comercial y la aplicabilidad de la utilización del arbitraje como métodos alternos de resolución de controversias.
- Legislación aplicable, tomando como base las que tiene contenido actualizado
- Discusión sobre la implicación de incluir la cláusula y que los entes administrativos y judiciales le den soporte legal a la misma.
- Comentarios y Conclusiones sobre los resultados obtenidos

### 3.1.1 Matriz Metodológica

“La Matriz metodológica es un instrumento científico que permite hacer congruente y coherente el proceso de la medición de variables independientes, creando un marco de comparación racional y ordenada para la construcción de un cuestionario”(Rivas Tovar, 2015, p. 204).

Título	Problema	Pregunta de investigación	Objetivos		Variables	
			General	Específico	Independiente	Dependiente
Validez de la cláusula arbitral en contratos de arrendamiento de locales de uso comercial en Honduras	El DAI desconoce y anula el contenido de la cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento de locales y espacios para uso comercial, lo que violenta el principio de libre contratación de las partes contenido en el	¿ En la práctica es respetada la cláusula arbitral por el DAI?	Identificar la importancia económica y legal, del respeto por parte de los arrendatarios y entes estatales al principio de libre contratación, contenido en la cláusula de arbitraje, en los contratos de arrendamiento de locales y	1. Conocer el marco jurídico existente que regula las relaciones contractuales entre arrendadores y arrendatarios de locales y espacios de uso comercial. 2. Determinar la validez y cumplimiento de la cláusula arbitral de los contratos de arrendamiento de locales comerciales. 3. Encontrar los entes estatales que deben dar validez en la práctica a la cláusula arbitral. 4. Identificar las consecuencias económicas y jurídicas positivas y negativas para los inversionistas en el rubro inmobiliario de arrendamientos de locales y	1.-Marco legal (Nacional e Internacional) 2.- Departamento Administrativo de Inquilinato 3.- Criterio de los expertos entrevistados	Validez de la cláusula arbitral

El cuadro que antecede constituye una pauta para el análisis de esta investigación sustentado con base a la interpretación que se le da a la Ley de Inquilinato por parte del DAI y los juzgados de inquilinato, en relación a la protección excesiva que se le brinda al inquilino, argumentando que se tienen por no puestas las cláusulas que restringen derechos al arrendatario, de esta manera violentando al arrendador sus derechos que fueron acordados por ambas partes, conforme al principio de libre contratación, que está garantizado en la Constitución de la República.

De igual modo, otro punto a considerar es el acuerdo a someter cualquier controversia que surja sobre la relación contractual a proceso de arbitraje, que es una tendencia utilizada en las relaciones comerciales, sin embargo, el DAI sigue desconociendo la voluntad expresada previamente por las partes.



### 3.1.2 Hipótesis

Las hipótesis son respuestas tentativas a los problemas de investigación. Se expresan en forma de una relación entre las variables dependiente e independiente. Las hipótesis son conjeturas tentativas porque su veracidad se puede evaluar solamente después de que se han probado empíricamente. (Namakforoosh, Mohammad Naghi, 2005, p. 70)

*“El desconocimiento por parte de los inquilinos y del DAI al principio de la libre contratación establecido en la cláusula arbitral, estipulado en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial, está asociado a una cultura de proteccionismo hacia el arrendatario, y una errónea interpretación de la Ley de inquilinato y la cláusula arbitral.”*

	<b>B</b>
	Está asociado a una cultura de proteccionismo hacia el arrendatario
<b>A</b>	
El desconocimiento por parte de los inquilinos y del DAI al principio de la libre contratación establecido en la cláusula arbitral, estipulado en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial	
	<b>C</b>
	Una errónea interpretación de la Ley de inquilinato y la cláusula arbitral

### 3.2 Enfoque

El Enfoque de la presente investigación es cualitativo, recolectamos las diferentes legislaciones sobre cláusulas arbitrales, en la región centroamericana, y Latinoamérica,

elaborando un esquema sobre Derecho Comparado para el análisis de la validez de la cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial en Honduras.

Los métodos cualitativos parten del supuesto básico de que el mundo social es un mundo construido con significados y símbolos, lo que implica la búsqueda de esta construcción y de sus significados. (Ruíz Olabuénaga, José Ignacio, 2012, p. 31)

Se ha orientado la investigación a un enfoque cualitativo, a fin de conocer la posición y el actuar del DAI y los Juzgados de Inquilinato, cuando se les pide conocer sobre conflictos que surgen de la relación de un contrato de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial.

El enfoque de la presente investigación, es el cualitativo, y en el libro metodología de investigación, las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta, se define:

“La investigación desde la ruta cualitativa se enfoca en comprender los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en su ambiente natural y en relación con el contexto” (Hernández-Sampieri & Mendoza Torres, 2018, p. 390).

Las observaciones cualitativas son susceptibles de cuantificación. El enfoque cualitativo se requiere en el cuantitativo para delimitar el universo de la investigación; para seleccionar las variables, los tiempos y las técnicas de estudio; y para establecer las categorías para recopilar y clasificar la información. (Garza Mercado, Ario, 2007, p. 22)

a) La Metodología Jurídica a la aplicación del Derecho, se analizará la manera de interpretar los preceptos jurídicos referente a la materia de arrendamientos de espacios comerciales, por parte del DAI y juzgados de inquilinato, cuando cualesquiera de las partes acuden a cualquier institución administrativa o judicial, aun cuando ya está pactada en contrato la cláusula arbitral como único método de resolución de conflictos entre las partes intervinientes en la relación contractual.

Es en este campo y más precisamente respecto de la aplicación judicial del derecho, donde se han concentrado una gran parte de los estudios metodológicos, ya que, si pasamos revista a la mayoría de las corrientes doctrinales, casi todas ellas han procurado ahondar sobre los medios de

interpretación e integración del derecho, particularmente los realizados por el juzgador (Fix-Zamudio, 2008, p. 41).

b) Investigación jurídica empírica, realista o de campo, se puede llevar a cabo por medio de encuestas realizadas a arrendadores y arrendatarios de locales comerciales, con el fin de conocer las dificultades y área de mejora en base a la percepción que tienen los participantes en la relación contractual, en cuanto al sometimiento de los conflictos a un laudo arbitral.

El método empírico está dirigido a buscar un acercamiento entre el sistema normativo y la realidad social. Su objeto de estudio son las normas del Derecho y las demás realidades sociales relevantes de un comportamiento individual y colectivo. Su fin, el diagnóstico de la armonía o dicotomía entre el orden jurídico abstracto y el orden social concreto y el orden social concreto con la medición de la trascendencia de la norma del Derecho en dicho orden. (Luisa, Montenegro de Timarán, María Isabel, & Tapia Fierro, Ruth Magali, 2006, p. 44)

c) Investigación jurídica doctrinal, el Derecho tiene dos elementos esenciales, una en su parte escrita con la creación de la norma y posteriormente en la práctica la interpretación y el significado que le dan tratadistas, juristas, jueces, litigantes en el ejercicio de la profesión.

Las fuentes de información jurídica son aquellos recursos que ofrecen conocimiento capaz de “producir efectos de cierta relevancia en el campo de las ciencias jurídicas que sea tratado de forma adecuada para facilitar su transmisión mediante los correspondientes procesos informativos, permitiendo a una pluralidad de sujetos el acceso y utilización del mismo. Un conocimiento con un contenido parlamentario, legislativo, jurisprudencial, o de doctrina jurídica, entre otros.” (Villaseñor Rodríguez & Gómez García, 2014, p. 82)

### **3.3 Tipos de Métodos**

(Rodríguez Moguel Ernesto A., (2005) afirma que:

“El método se define como un modo de proceder o el procedimiento seguido en las ciencias para hallar la verdad y demostrarla; constituye en sí el diseño de la investigación, entendiendo este como la comprobación de un modelo” ( p. 77).

### **3.3.1 Método Histórico Lógico**

Este método busca el desarrollo evolutivo más destacados, sus etapas, conexiones, con la finalidad de lograr entender el comportamiento histórico.

El método histórico estudia la trayectoria de los fenómenos y acontecimientos, en el devenir de su historia. Por su parte, el método lógico investiga la existencia o no de leyes generales de funcionamiento y desarrollo de los fenómenos. Lo lógico no repite lo histórico, si no que reproduce en el plano teórico lo que es más importante del fenómeno. Ambos métodos no están disociados entre sí, se complementan y están vinculados. El método lógico requiere apoyarse en el método histórico para descubrir la existencia de leyes fundamentales de los fenómenos basados en los datos que va proporcionando este último para despojarse de toda posibilidad de generar razonamientos especulativos. Del mismo modo, el método lógico tiene como función descubrir las leyes, la lógica del desarrollo histórico del fenómeno para poder ir más allá de la simple descripción de los hechos.(Díaz Narváez, 2009, p.134)

### **3.3.2 Método Comparado**

Permite realizar una comparación entre las diferentes legislaciones entre ellas: Honduras, España, Venezuela, Perú, Costa Rica al fin de conocer si existen similitudes o diferencias entre dichas legislaciones.

Se define como método fundamental de esta área del saber, en tanto sustituye la experimentación y permite descubrir leyes sociológicas, permite cotejar dos objetos jurídicos pertenecientes a un mismo dominio, tales como instituciones, normas, procedimientos, lo cual posibilita la destacar semejanzas y diferencias. Establecer calificaciones, tendencias y revelar modelos exitosos(Carlos Manuel Villabella Armengol, 2015, p. 940)

### **3.3.3 Método Hermenéutico**

“El arte de comprensión de actos y manifestaciones humanas a partir de descifrar el contexto lingüístico y los cánones psicológicos de quien lo produce. Es el procedimiento de abordar a la realidad humana, que es por esencia interpretativa”(Carlos Manuel Villabella Armengol, 2015, p. 944).

### 3.4 Diseño de la Investigación

<b>Enfoque</b>	<b>Cualitativo</b>
<b>Procesos</b>	Inductivo, analiza la realidad subjetiva, sin secuencia lineal
<b>Fortalezas</b>	Profundidad de las ideas, amplitud, riqueza interpretativa
<b>Características</b>	Es flexible, se adapta a lo que descubre en el trabajo de campo Busca comprender el fenómeno social Exige un análisis continuo Requiere dedicación del investigador

La investigación en su diseño es no experimental, ya que su función es describir una variable y el análisis de su incidencia en un momento dado.

La investigación no experimental es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, es investigación donde no hacemos variar intencionalmente las variables independientes. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural para después analizarlos. (Toro Jaramillo & Parra Ramírez, 2006, p. 158)

El tipo de la investigación Transversal ya que se recolectarán datos en un solo momento.

Los estudios transversales se utilizan con más frecuencia en la investigación comercial e implican adquirir la información de una sola vez, a partir de muestras de elementos de una población. Asimismo, los diseños transversales se pueden clasificar en diseños transversales simples o múltiples. En el diseño transversal simple, también denominado diseño de investigación de una muestra, la información se obtiene de una muestra de entrevistados y de una sola vez. En el diseño transversal múltiple hay dos o más muestras de entrevistados y cada muestra de entrevistados y cada muestra se obtiene información solamente una vez. (Mas Ruiz, 2011, p. 68)

El Alcance de la investigación es descriptivo ya que implica observar y describir el comportamiento de un sujeto, sin influir sobre el de ninguna manera.

### **3.4.1 Población**

El investigador social tiene como objetivo final buscar conclusiones sobre un gran número de personas (Población); para ello no estudia todo el conjunto, sino una parte significativa (muestra). Población y muestra, juntamente con sus relaciones, constituyen el protagonismo de la estadística inductiva. Población o universo se puede definir como un conjunto de unidades o ítems, que comparten algunas notas o peculiaridades que se desean estudiar. (Hernández Blázquez, 2001, p. 127)

La población a estudiar en la presente investigación es la siguiente:

- Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI)
- Juzgado de Inquilinato
- Corte Suprema de Justicia
- Abogados especialistas en Derecho Mercantil y Derecho Civil

### **3.5 Fuentes de la información**

Rodríguez & García (2014) Afirma: “Fuente de información primaria es el objeto de estudio propiamente dicho y, a falta de éste, el primer registro derivado de él; mientras que fuente de investigación secundaria es todo registro derivado de la primaria” ( p. 31).

#### **3.5.1 Fuentes Primarias**

- Ley de Conciliación y arbitraje
- Ley de Inquilinato
- Ley de propiedad en condominio
- Constitución de la República
- Código de Procedimientos Civiles
- Código Civil
- Código Mercantil

### **3.5.2 Fuentes Secundarias**

- Doctrina en Derecho Civil y Derecho Mercantil
- Leyes y códigos en materia de conciliación y arbitraje

### **3.6 Técnicas e instrumento aplicado**

Análisis Documental: La investigación está basada en la selección y el análisis de legislación nacional aplicable a la materia y legislación internacional para establecer el contexto en un escenario de Derecho Comparado.

Se realizará una revisión tanto en el Juzgado de Inquilinato como en la Corte Suprema de Justicia con el objetivo de revisar expedientes donde se puede apreciar que en los contratos de arrendamientos de locales comerciales se estipula una cláusula arbitral cuando existan controversias entre las partes, y a su vez revisar cual es la interpretación de los jueces respecto a este tipo de tema con relación a la ley de inquilinato y los recursos de amparo presentados ante la Sala de lo Constitucional de la Cortes Suprema de Justicia.

Entrevista: a especialistas en materia civil y mercantil, las entrevistas serán, no estructuradas o abiertas, las preguntas surgirán en el desarrollo de la misma.

“La entrevista cualitativa es más íntima, flexible y abierta se define como una reunión para conversar e intercambiar información entre personas (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otra (entrevistados)”(Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2016, p. 449).

“Las entrevistas abiertas se fundamentan en una guía en general de contenido y el entrevistador posee toda la flexibilidad para manejarla” (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2016, p. 449).

## **CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS**

El análisis de los resultados comprende un proceso sobre el descubrimiento de una realidad que se sustenta fundamentalmente en la experiencia laboral y académica, encontrada en los escenarios estudiados, mediante la recopilación de la información brindada por los expertos que fueron electos, y que tuvieron la apertura para el desarrollo de la investigación.

En cuanto a esta fase, se han seleccionado de manera coherente las opiniones de Profesionales del Derecho de reconocida experiencia y trayectoria profesional en las diferentes áreas del Derecho relacionada al tema de investigación, lo cual nos permitió obtener diferentes perspectivas relacionadas con la hipótesis propuesta.

### **4.1 Entrevista**

Considerando que esta es una investigación de tipo cualitativa, se realizaron entrevistas como herramienta de recolección de la información, a profesionales del Derecho que por su experiencia profesional en materia civil y mercantil enriquecen la investigación con sus diferentes criterios.

### **4.2 Investigación documental**

La investigación documental recoge normas de inquilinato de diferentes países, Artículos de revistas de Derecho, Convención sobre el reconocimiento y la ejecución de las sentencias arbitrales extranjeras (Nueva York 1958), Ley de conciliación y arbitraje, Constitución de la República, Código Civil, Código de Comercio, Código Procesal Civil, (Decreto N. 866- 1979), Ley de Propiedad en Condominio, y Jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia en la Sala de lo Constitucional relacionada a materia arbitral.



### 4.3 Análisis de las entrevistas

El principio de libertad de contratación en los contratos de arrendamiento de locales y espacios para uso comercial, todos los entrevistados coincidieron en el mismo concepto, del Derecho que tienen las partes para determinar con libertad el contenido de los contratos, de acuerdo al artículo número 1547 del código civil, y que los limitantes a la libertad de contratar es que estos no sean contrarios a las Leyes, a la moral y al orden público.

Simultáneamente los expertos son del criterio que los Derechos de arrendadores y arrendatarios deben ser iguales en cuanto al principio de la “*pacta sunt servanda*” todas las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos, por lo que el tratamiento de un arrendamiento de locales y espacios para uso comercial difiere al arrendamiento de vivienda ya que este último tiene un carácter social y la protección que el Estado brinda en este sentido es válida ya que es función a la tutela de un Derecho fundamental en este caso “Derecho a la vivienda”

Por otro lado, difieren en cuanto a la competencia del DAI, ya que unos están convencidos que es un deber agotar la instancia administrativa, aunque exista una cláusula arbitral como medio pactado para la resolución de conflictos y controversias, y la otra postura sobre que el DAI debe abstenerse de conocer las causas donde previamente se ha establecido la cláusula anteriormente citada ya que esto se puede considerar un abuso de autoridad.

Por lo que se refiere a, los profesionales del Derecho y el secretario del DAI concuerdan que, por la antigüedad de la Ley de inquilinato, deben replantearse las reformas a la norma que se ajusten a la realidad económica y las formas actuales de propiedad, en condominio, horizontal, centros y plazas de uso comercial, ya que la Ley vigente no debe estar desvinculada de la realidad y es por ello la relevancia de crear mecanismos que armonicen las relaciones contractuales que inciten un clima íntegro para ejercer actos de comercio.

En resumen, todos los expertos concuerdan que la cláusula arbitral tiene validez por sí misma, y que los entes administrativos y órganos jurisdiccionales deben respetar su contenido, puesto que la misma nace de los principios de la “voluntad de las partes”, “autonomía de la

voluntad”, y que el convenio arbitral es efectivo ya que genera consecuencias legales por medio de un laudo con el mismo valor de una sentencia, por lo tanto este proceso garantiza a ambas partes el respeto a sus derechos y garantías conferidas en la Ley.

#### **4.3.1 Análisis de la investigación documental**

Por lo que se refiere a la Corte Suprema de Justicia, en la sala de lo constitucional, referente a los recursos de amparo AC-255-12 donde que la parte demandada hace saber al Juzgado de Letras de lo Civil del Departamento de Francisco Morazán que es incompetente para conocer del litigio por existir un acuerdo entre las parte de someterse a arbitraje resuelve sobreseer la causa y archivar las diligencias; interponiendo la parte demandante un recurso de apelación ante la resolución dictada por el juez A-quo.

Dado que la honorable Corte de Apelaciones de lo Civil dicta sentencia declarando con lugar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante y manda a revocar el sobreseimiento, violentando el derecho otorgado por la constitución de la república en el artículo 110 y omitiendo lo enunciado en código procesal civil en sus artículos 24 numeral 2 y 457.

Analizando la Sala de lo Constitucional lo expuesto por la parte recurrente y los fundamentos jurídicos en los que fundó la Corte de Apelaciones de lo Civil su sentencia para revocar el sobreseimiento resuelto en primera instancia, resolviendo la sala de lo constitucional declarar con lugar el recurso de amparo ordenando a la Corte de Apelaciones de lo Constitucional dicte sentencia apegada a los principios constitucionales.

El recurso de amparo con número de expediente AC-493-11 donde la parte demandada y recurrente del amparo alega que previo acudir al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, se debe agotar la vía administrativa, aun existiendo una cláusula en el contrato donde las parte expresan su voluntad de someterse a arbitraje en caso de existir conflictos.

Se someterán al procedimiento de arbitraje conforme con el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, resolviendo el

recurso de amparo la sala de lo constitución confirmando la resolución de la Corte de Apelaciones de lo civil que dictó sentencia declarando con lugar el recurso en el sentido que se debió de agotar la vía administrativa, dejando a un lado la voluntad expresa de las parte de someterse a un arbitraje en caso de conflictos.

Es necesario recalcar que, en diversas ocasiones, el funcionario judicial violenta los derechos de las personas que acuden por justicia ante los tribunales, por la errónea interpretación de las leyes o por el desconocimiento de las mismas, sin dar el valor legal y legítimo de las partes cuando existe una relación contractual y redactan una cláusula donde se someten al arbitraje y las autoridades no le dan validez a dicha cláusula arbitral que por sí sola tiene fuerza legal, creando una inseguridad jurídica para todas aquellas personas que desean invertir en nuestro país y en sus contratos se establezcan este tipo de cláusulas que no son respetadas, por ciertos sectores de la población.

#### **4.3.1. 1 Hallazgos relevantes**

Llegados a este punto, y en base a la hipótesis de la investigación *“El desconocimiento por parte de los inquilinos y del DAI al principio de la libre contratación establecido en la cláusula arbitral, estipulado en los contratos de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial, está asociado a una cultura de proteccionismo hacia el arrendatario, y una errónea interpretación de la Ley de inquilinato y la cláusula arbitral”*. las entrevistas arrojaron diferentes posiciones de carácter interpretativo y doctrinal, los siguientes hallazgos que se estructuraron en la siguiente tabla:

Análisis de las entrevistas con respecto a las hipótesis

No	Abogado	Desconocimiento al principio de la libre contratación establecido en la cláusula arbitral por parte del DAI		Cultura de proteccionismo hacia el arrendatario contenida en la Ley de inquilinato		Errónea interpretación de la Ley de inquilinato	
		Si	No	Si	No	x	No
1	Luis Alejandro Ferrera Turcios		X	X		X	
2	José Miguel Álvarez		X	X			X
3	Jorge Brizuela		X	X			X
4	Mario Roberto Andino Bemhard		X	X		X	
5	Oliver Erazo		X	X		X	
6	Arturo Medrano		X	X		X	
7	Juan José Alcerro Milla		X	X			X
8	Max Salgado Lagos		X	X			X
9	René Javier Fasquelle Dumas		X	X		X	
10	Carlos Mejía		X	X			X

Resultados	Si	No
Desconocimiento al principio de la libre contratación establecido en la cláusula arbitral por parte del DAI	0	10
Cultura de proteccionismo hacia el arrendatario contenida en la Ley de inquilinato	10	0
Errónea interpretación de la Ley de inquilinato	5	5

La tabla anterior ordena las opiniones de los Abogados entrevistados con base a los fundamentos que estructuran la hipótesis de investigación, calificando sus respuestas con un sí o con un no, obteniendo los resultados siguientes:

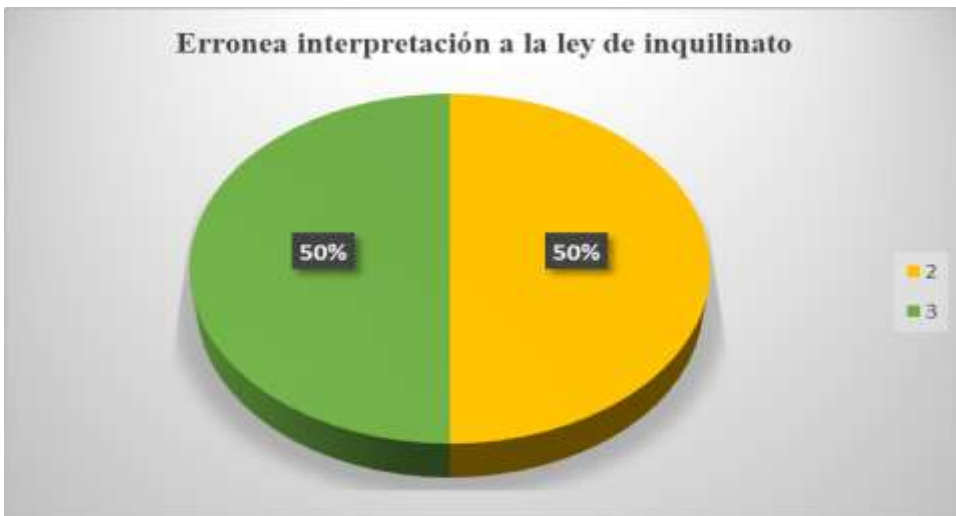


Todos los profesionales del Derecho entrevistados manifestaron que no existe desconocimiento por parte del DAI al principio de libre contratación, ya que el mismo tiene su antecedente en el código y que todas las personas tienen derecho a suscribir contratos de manera voluntaria, estableciendo las cláusulas que regirán la relación contractual siempre y cuando estas no sean contrarias a la Ley, la moral y el orden público, un aspecto muy importante a considerar de la entrevista con el Abogado Arturo Medrano que manifiesta que las partes firman libremente un contrato, nadie las obligó, por lo tanto ninguna autoridad debe contradecir la voluntad de las partes plasmada en un contrato, si los arrendatarios desconocen el contenido de la cláusula arbitral son los primeros en contravenir lo que previamente firmaron, y es contradictorio que apelen al cumplimiento de sus derechos cuando anticipadamente han incumplido obligaciones pactadas.

En resumen, el DAI si conoce el principio de libre contratación de las partes, una vez que el arrendatario acude a interponer denuncia ante ellos, interpretan que aun con la inclusión de la cláusula en el contrato de alquiler, ellos están en la función de citar a los arrendadores a comparecer a audiencia, para garantizar los derechos de los inquilinos y agotar la vía administrativa.



En el caso de la existencia de una cultura proteccionista al inquilino contenida en la Ley de inquilinato hondureña, los profesionales del Derecho entrevistados presentaron diferentes posturas respecto a que por darle el mismo tratamiento a un arrendamiento de vivienda y a un local o espacio de uso comercial, la tutela proteccionista del Estado a un derecho de vivienda brinda un camino garantista al inquilino independientemente la naturaleza y el destino que tiene el bien inmueble arrendado.



En consecuencia, a los resultados anteriores, sobre la existencia de una mala interpretación de la Ley de inquilinato por parte del DAI, al no abstenerse de conocer en la vía administrativa

sobre los conflictos donde existe un contrato con cláusula arbitral, la mitad de los entrevistados son del juicio que la DAI no viola la cláusula arbitral ya que es completamente legal agotar la vía administrativa y que es en instancia judicial que se puede invocar una excepción por declinatoria para que el Juzgado de inquilinato no conozca la cláusula.

Así mismo, la otra mitad conviene que existiendo una cláusula arbitral el DAI debe abstenerse de conocer los conflictos que nacen de la relación contractual, ya que la cláusula arbitral tiene validez por si mismas por mandato de la Ley, de lo contrario no tiene sentido incluirla, el DAI debe respetar el sometimiento de las partes, ya que las obligaciones son sinalagmáticas, y también las partes no deben violar el pacto al desconocer lo que previamente firmaron en el contrato

Legislaciones vigentes en materia de inquilinato de los países centroamericanos:

Título	País	Fecha de aprobación
Ley de Inquilinato	El Salvador	18/2/1952
Ley de Inquilinato	Guatemala	1/7/1961
Ley de Inquilinato	Honduras	24/8/1966
Ley de Inquilinato	Nicaragua	6/12/1990
Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos	Costa Rica	10/7/1995

La República del Perú cuenta con la Ley número 30201 que crea el “registro de deudores judiciales morosos” como un órgano de gobierno del poder judicial, en el que puede inscribirse, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las cuotas de alquiler, en resoluciones firmes que declaran el estado de “deudor judicial moroso”. El acceso a la información del registro de deudores judiciales morosos es de carácter público y gratuito a través del portal web del poder judicial.

Simultáneamente, la Ley Numero 30201 incluye la “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario” para la restitución del bien por conclusión del contrato, por resolución del mismo, por falta de pago conforme a lo establecido en el código civil futuro.

Igualmente, el 16 de abril del 2019, el Congreso de la República de Perú, aprobó la Ley número 30933 llamada “Ley de desalojo notarial” que autoriza la intervención de un notario y la ejecución judicial para desahuciar a los inquilinos, cuyo plazo de contrato ha vencido o han incumplido con el pago de la renta, esta Ley aplicará en el alquiler destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines, terminada la etapa notarial, el arrendador deberá solicitar el lanzamiento dirigida al Juez de paz, posteriormente interviene la policía en un plazo de dos días.

En conclusión, los países en los cuales su estamento Jurídico relacionado a los arrendamientos de uso comercial, esté deslindado conceptualmente del arrendamiento de vivienda, y esté enfocado a proteger la propiedad privada y a colocar en igualdad de derechos al arrendador o propietario del inmueble, ya que este es el que construye, invierte y ayuda al desarrollo de la economía del país, visiblemente sin abusar de los derechos del inquilino, en este sentido la cláusula arbitral constituye un método de resolución más expedito, teniendo como ventajas el aliviar al Estado la carga al poder judicial y entes administrativos, lo cual se traduce en un país atractivo para los inversionistas de bienes raíces.



#### 4.4 Propuesta

La propuesta que a continuación se presenta, surge para brindar ideas que den alternativas para la solución a los diferentes obstáculos que surgen para los arrendadores, respecto a la relación contractual con los arrendatarios, para el Estado de Honduras en su Ley de inquilinato, la prioridad es dar una mayor protección a los inquilinos, dejando pocas posibilidades de defensa a los propietarios de los inmuebles, al instituir que los derechos de los arrendatarios o inquilinos son irrenunciables, sin embargo los derechos de los arrendadores son renunciables, esto genera desigualdad entre ambas partes.

El código de civil hondureño instituye que las obligaciones nacen de los contratos, y que estas tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos, en este sentido la Ley no hace una distinción para tipos de contratos, los subsume a todos, por lo que esta disposición aplica para contratos de alquiler de local o espacio de uso comercial.

A causa de este proteccionismo del Estado de Honduras hacia los arrendatarios, nacen diferentes inconvenientes para los arrendadores:

- Cuando el plazo establecido en el contrato de arrendamiento llega a su final, y el inquilino no manifiesta voluntad de devolver el inmueble, no existe un procedimiento expedito para exigirle a este que haga entrega del local, el dueño del inmueble se ve obligado a contratar un profesional del Derecho para poder recuperar el local, desde el procedimiento administrativo ante el DAI, hasta el procedimiento judicial, lo cual significa un costo económico que muchas veces no logrará ser compensado, esto constituye una desprotección al propietario del inmueble, porque violenta el derecho de propiedad que tiene.
- En la Ley de inquilinato establece que la mora del inquilino se constituye en un periodo de dos meses ocho días, esto transgrede el principio de libertad de contratación, es decir no importa el plazo que fijan en contrato las partes, ya la Ley está imponiendo su propio plazo, sin considerar la realidad económica de los inversores de bienes raíces, si estos solicitaron un préstamo bancario para construir el inmueble, su obligación es cancelar mensualmente la cuota del préstamo al banco para no incurrir en mora, pero si el inquilino no cancela mensualmente sus obligaciones esto le ocasiona un perjuicio económico al propietario del inmueble.

- El principal problema que surge de la relación entre arrendadores y arrendatarios es el impago de las cuotas de alquiler, actualmente no existe un método rápido y de bajo costo que permita desalojar un inquilino que consuetudinariamente incumple sus obligaciones de pago.
- Resolver un contrato por diferentes incumplimientos del inquilino tales como como: inobservancia a las medidas de seguridad, impago de alquiler, por necesidad de recuperar el local para construcción de nueva obra, implica para el arrendador contratar asesoría legal, por ende, un costo financiero, lo cual no incentiva la inversión nacional y extranjera en el rubro inmobiliario.
- La inclusión de la cláusula arbitral, involucra a ambas partes para que este sea el método de resolución de conflictos, la parte que hace uso de este derecho debe cancelar una tarifa establecida por la cámara de comercio solo para iniciar el proceso, en conclusión, todo procedimiento en materia de arrendamiento de locales de uso comercial involucra un costo financiero que no está presupuestado al iniciar la relación contractual.

#### **4.5 PROPUESTA “CREACIÓN DE PROCESOS ALTERNATIVOS PARA SOLUCIÓN DE CONTROVERSAS ENTRE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS”**

##### **4.5.1 Propuesta de proceso especial de desalojo con intervención notarial, tomado de la Ley número 30933 de la República del Perú “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”**

Procedimiento	Tipo de proceso	Competencia	Requisitos	Causales
Desalojo notarial	Intervención de notario, y con ejecución judicial	notarios, juez de paz policía nacional	Que exista un contrato firmado por ambas partes	Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o incumplimiento de pago del alquiler, servicios públicos y otras cuotas, conforme a lo establecido en el contrato de alquiler

El notario recibe la solicitud de desalojo y constata el incumplimiento de las obligaciones



El notario notifica al arrendatario, en su domicilio contractual, para que, en el plazo de cinco días, de recibida la comunicación, acredite no estar incumpliendo el contrato



Si el inquilino acredita no estar incumpliendo, el proceso queda finalizado, y el notario levanta acta notarial donde deja constancia.



El notario levanta acta dejando constancia del incumplimiento, declarando la procedente el desalojo, el acta notarial constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del



El notario remite copia legalizada del expediente al juez de paz competente de acuerdo a la jurisdicción, para que proceda a dar trámite judicial de lanzamiento.



Finalizadas la etapa notarial, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz.



Dentro del plazo de tres días hábiles de recibida la solicitud del interesado y las copias del expediente, el juez de paz emite resolución judicial que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o quien se encuentre en el inmueble, así como orden de cierre en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial, y orden de descerraje en caso de encontrarse cerrado el inmueble.



La resolución judicial es impugnable sin efecto suspensivo



El juez de paz cursa oficio a la dependencia de policía nacional correspondiente a la jurisdicción, para que, en plazo de dos días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.



Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz, el pago de costas y gastos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo.

#### **4.5.2 Propuesta de Derecho de retención, tomado de la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos de la República de Costa Rica**

El arrendador para seguridad de pago, puede retener los objetos legalmente embargables, con que el local se encuentre amueblado, así como también mercaderías que pertenezcan al arrendatario.

Se presume que pertenecen al arrendatario los bienes que están en el inmueble arrendado, salvo que exista prueba documental fehaciente en contrario. Los bienes y mercaderías retenidos responden con preferencia a cualquier otro acreedor, salvo los que tengan derecho real, no solo al pago del precio o renta, sino a los servicios, las reparaciones y todas las demás obligaciones derivadas del contrato.

Cuando los bienes y las mercaderías se han trasladado fuera del inmueble arrendado, sin el conocimiento del arrendador o con su oposición, este podrá exigir que sean devueltos a la propiedad, dentro del mes siguiente al día del traslado.

#### **4.5.3 Propuesta de registro de deudores judiciales morosos, tomado de la Ley número 30201 de la República del Perú**

Creación de un órgano de gobierno del poder judicial, en el que se inscriban, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las cuotas de alquiler, servicios públicos y otras cuotas establecidas en el contrato de arrendamiento, en resoluciones firmes que declaran el estado de deudor judicial moroso. El acceso a la información del registro de deudores judiciales morosos es de carácter público y gratuito a través del portal web del poder judicial.

Dado que, la prioridad para continuar haciendo negocios es recobrar la posesión del local, el propietario del bien inmueble o espacio de uso comercial, tiene que recurrir a la instancia judicial para el cobro de las cuotas de canon de alquiler que adeuda el inquilino, un registro de deudor judicial moroso permitiría a todos los propietarios de centros comerciales, obtener información sobre el riesgo crediticio que conlleva celebrar contratos de arrendamiento con

arrendatarios que tienen antecedentes de incumplimientos a sus pagos, y a la vez comportaría a una cultura de pago.

En cuanto a, el mayor desafío para que exista una igualdad de derechos para los arrendadores y arrendatarios de locales de uso comercial, debe existir un diálogo de los sectores involucrados para modernizar los procedimientos que estén acordes con las nuevas formas de arrendamiento, ya sea incluyendo un nuevo capítulo en la Ley de Inquilinato vigente, o por medio de un decreto especial que regule cada uno de estos procesos, tomando como punto de partida el incentivo a la inversión nacional y extranjera por medio de una norma legal más equitativa.

Los legisladores deben abandonar la protección desmedida hacia un sector, la Ley de Inquilinato tiene más de cincuenta años, en la misma encontramos alquiler de mesones, algo totalmente desfasado, en la actualidad contamos con arrendamientos de propiedad horizontal y vertical entre otras, una modernización a la norma donde se distinga claramente reglas claras y justas para un arrendamiento de vivienda de tipo social, y un arrendamiento de locales o espacios de uso comercial, simplificando los trámites de desalojo, respeto a la cláusula arbitral cuando se pactó como único medio de resolución de conflictos, nos dará como país una ventaja competitiva respecto al resto de países de la región.

#### **4.5.4 Propuesta de reforma a la actual Ley de Inquilinato de Honduras**



#### **EL CONGRESO NACIONAL;**

**CONSIDERANDO:** Que uno de los fines del Estado es promover el desarrollo económico y social, involucrando a los poderes del estado y las organizaciones políticas, económicas y sociales.

**CONSIDERANDO:** La economía nacional se basa primordialmente en la inversión nacional y extranjera, teniendo el Estado la responsabilidad de garantizar y respetar los principios de libre contratación y voluntad de las partes e igualdad de los intervinientes.

**CONSIDERANDO:** Que las relaciones contractuales relacionadas con el arrendamiento de locales comerciales y espacios de uso comercial celebrados entre el arrendador y el arrendatario no tienen como finalidad una función social, teniendo estos fines de lucro, deben ser regidos por el derecho privado.

**CONSIDERANDO:** Que nuestro Código Civil en su artículo **1348**, nos indica que las obligaciones que nacen de un contrato tiene fuerza de Ley entre las partes; y deben tener cumplirse.

**CONSIDERANDO:** Que es deber del Estado modernizar y reformar las Leyes de acuerdo a las necesidades que la sociedad civil requiere, creando nuevas formas de regular las relaciones contractuales entre los intervinientes, salvaguardando el principio de igualdad entre las partes en los actos de comercio.

**CONSIDERANDO:** Que la presente Ley de inquilinato violenta los principios de igual entre las partes, libre contratación y autonomía de la voluntad, colocando en un estado de desigualdad al arrendador frente al arrendatario en una relación contractual de arrendamiento de locales y espacios de uso comercial; y a su vez genera una inseguridad jurídica, da como resultado la revisión de dicha Ley, con el fin de colocar en una posición de igualdad y equidad a las partes intervinientes.

**CONSIDERANDO:** Que el Congreso Nacional tiene dentro de sus atribuciones la potestad establecida en el artículo 205 atribución 1) de la Constitución de la Republica, de crear, decretar, interpretar, reformar y derogar las Leyes.

**POR TANTO;**

### **DECRETA**

Reformar por adición el Artículo 4 del Decreto No. 50-1966 de fecha 24 de agosto del 1966, que contiene la **LEY DE INQUILINATO**; reformando su inciso d) y agregando g), h) i), j), k), l), m), n); capítulo II adicionar artículo 22-A y 22-B; CAPITULO III y agregar sección tercera al capítulo III adicionar sección tercera artículo 50-A, 50-B. 50-C, 50-D, 50-E, 50-F, 50-G, 50-H,

50-I; capítulo V sección primero reformar artículo 58 y sección segunda adicionar artículo 63-A; modificar capítulos VII y VIII y adicionar capítulos IX y X Ley que en adelante deben leerse de la manera siguiente:

## **Capítulo I**

### **Título I**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 4:** Para efectos de este capítulo de la presente Ley se tendrá como significados:

**g) Contrato de arrendamiento de local comercial:** Contrato bilateral y consensual en el cual una parte concede a otra el uso, goce y disfrute de un bien inmueble con un destino comercial, a la vez que la otra parte se obliga a la cancelación de un precio, por un plazo determinado.

**h) Abandonar:** Dejar de utilizar un bien.

**i) Persona natural:** Persona nacida susceptible de derechos y obligaciones

**j) Persona jurídica:** Son personas jurídicas Estado y las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público, reconocidas por la Ley, quienes son capaces

**k) Derecho privado:** Parte del derecho que se ocupa de las relaciones jurídicas entre los privados.

**l) Contrato:** es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

**m) Arbitraje:** acuerdo por el cual las partes deciden someter a arbitraje, las controversias que hayan surgido o puedan llegar a surgir entre ellas, respecto de una determinada relación jurídica, de naturaleza contractual o extracontractual.

**n) Resolución:** La terminación del mismo en virtud del incumplimiento culposo de una de las partes contratantes. La resolución es un modo de terminación exclusivo de los contratos bilaterales.

## **Capítulo II**

### **Del precio y pago o renta**

**Artículo 22-A:** El precio de la renta o alquiler será la que libremente estipulen las partes y el pago de la renta deberá realizarse conforme a la fecha pactada en el contrato por ambas partes, quedando obligado el arrendador a entregarle al arrendatario un recibo de pago.

Salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente el cumplimiento efectivo de la obligación de pago del arrendatario.

**Artículo 22-B:** La aceptación del pago por parte del arrendador en una fecha posterior a la acordada, no significa modificación del convenio sobre el día o periodo de pago, salvo pacto escrito en contrario en el contrato.

## **Capítulo III**

### **Sección Tercera**

#### **Contratos de arrendamiento de uso comercial**

**Artículo 50-A:** Los contratos de arrendamiento de locales para uso comercial celebrados entre las partes son de interés privado, por la naturaleza contractual.

**Artículo 50-B:** Todo contrato de arrendamiento de local deberá celebrarse por escrito y ser inscrito por el arrendador ante el Departamento Administrativo de Inquilinato, de no ser inscrito se le impondrá una multa de un diez por ciento (10%) del valor total de la mensualidad a pagar por el arrendamiento del local o espacio comercial.

**Artículo 50-C:** Los contratos de arrendamiento de locales deberán contener los siguientes requisitos:

a. Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y numero de identidad o documento similar si fuere extranjero o en su defecto nombre de la persona jurídica y su representante legal que da en arrendamiento el local comercial.



b. Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendatario y numero de identidad o documento similar si fuere extranjero o en su defecto nombre de la persona jurídica y su representante legal que arrienda el local comercial.

c. Domicilio donde se encuentra ubicado el local que se da en arrendamiento.

d. El precio, alquiler o renta y designación de la moneda en la que se pagara.

e. Designar fecha de inicio y terminación del contrato de arrendamiento.

f. Fecha en que el arrendatario deberá realizar los pagos mensuales.

g. La forma de pago.

h. Los que las partes estipulen conveniente.

El lugar y fecha del otorgamiento, el contrato será firmado por los otorgantes.

Si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estampará su huella digital.

## **SECCION CUARTA**

### **Derechos del arrendatario y arrendador**

#### **Derechos del arrendatario**

**Artículo 50-D:** Son derecho del arrendatario son las siguientes:

- 1- Disfrutar plenamente el uso del local o espacio comercial.
- 2- Comprobar el estado del inmueble que arrendara.
- 3- A exigir un comprobante de pago al arrendador.
- 4- A solicitar la entrega del depósito en garantía una vez terminado el contrato.
- 5- Que se le garanticen las condiciones necesarias de utilización de bien inmueble que usara a lo largo del contrato.

#### **Derechos del arrendador**

**Artículo 50-E:** Son derecho del arrendador son las siguientes:

- 1- A recibir el pago del arrendamiento en la fecha estipulada al momento de la celebración del contrato.
- 2- La presentación de un proceso de extinción del arrendamiento por cualquier causa, no exime al arrendatario de pagar el precio de alquiler en la forma pacta entre las partes. El incumplimiento del arrendatario facultara al arrendador para invocar en el mismo proceso la resolución del contrato con base en la falta del pago precio, mientras no se haya sentencia firme o laudo arbitral.
- 3- Para seguridad de pago puede retener los objetos, mercaderías y maquinaria legalmente embargables con que la cosa con que el local o espacio arrendado se encuentre dentro del local o espacio arrendado, se presumirá que pertenecen al arrendatario los bienes objetos, mercaderías y maquinaria que se encuentran en el inmueble arrendado, salvo que exista prueba documental que pruebe lo contrario.

Los bienes retenidos responden con preferencia a cualquier otro acreedor no solo al pago de precio de renta sino al servicio a los servicios, las reparaciones y todas las demás obligaciones derivadas del contrato.

- 4- Sera causal de resolución del contrato si el arrendatario destino el local arrendado para un fin distinto al acordado sin previa autorización del arrendador en el contrato o cuando sub arriende total o parcialmente y seda a título de tercera persona el uso del local.
- 5- En caso de fallecimiento del arrendatario, el arrendador podrá dar por finalizado el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de sus herederos.

## **SECCION QUINTA**

### **Obligaciones del arrendador y arrendatario**

#### **Obligaciones del arrendador**

**Artículo 50-F:** Son obligaciones del arrendador son las siguientes:

1-Cuando el arrendatario realice el pago de alquiler de local en una fecha posterior a la acordada, el arrendador comunicara al arrendatario por cualquier medio escrito su decisión de poner fin a la relación contractual, para emprender acciones jurídicas concepto, el arrendador debe haber cumplido con esta obligación.

2- Celebrar el contrato de arrendamiento por escrito.

3- Inscribir el contrato en el Departamento Administrativo de Inquilinato.

4- Emitir comprobante de pago a favor del arrendatario por cada mes de pago.

5-Entregar el bien inmueble (local) en óptimas condiciones al arrendatario.

6- Devolver el depósito en garantía al arrendatario siempre que se compruebe la entrega de local en buen estado.

7- Respetar las condiciones estipuladas en el contrato.

### **Obligaciones del arrendatario**

**Artículo 50-G:** Son obligaciones del arrendatario son las siguientes:

1-El arrendatario está obligado a pagar el alquiler del local desde el día en que recibe o el espacio comercial y debe seguir pagándolo hasta el día en que sea entregado al arrendador.

2- Entregar el local en las mismas condiciones que fue entregado por el arrendador.

3- Realizar reparaciones producto de uso ordinario del local.

4- Notificar al arrendador con dos meses de antelación la devolución de local.

5- desalojar el local en caso de impago.

6- Pagar los gastos de los servicios públicos generados por la utilización del local.

8-Respetar las condiciones estipuladas en el contrato.

9- Respetar los acuerdos celebrados en asamblea por los socios propietarios del local o espacio comercial.

## **SECCION SEXTA**

### **Prohibiciones de los arrendadores y arrendatarios**

#### **Prohibiciones del arrendador**

**Artículo 50-H:** Son prohibiciones del arrendador son las siguientes:

- 1- A entregar al arrendatario el local o espacio de uso comercial en la fecha de celebración del contrato.
- 2- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias que no sean imputables al arrendatario.
- 3- A no impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- 4- A garantizar el uso o goce pacífica de la cosa por todo el tiempo del contrato;
- 5- A responder de los danos y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

#### **Prohibiciones del arrendatario**

**Artículo 50-I:** Son prohibiciones del arrendatario son las siguientes:

- 1- Que el arrendatario celebre contrato de sub-arrendamiento de local a favor de terceros.
- 2- Realizar actividades que no son de lícito comercio dentro del local.
- 3- Realizar cambios a la estructura del local sin previa autorización del arrendador.

## **CAPITULO V**

### **SECCION PRIMERA**

#### **Jurisdicción y competencia**

**Artículo 58:** Los entes competentes para conocer de las controversias que puedan surgir en los contratos de arrendamiento de uso de comercial se determinarán de la siguiente forma:

1- Si las partes al momento de celebrar la relación contractual expresan en una cláusula del contrato someterse a arbitraje, consignado el órgano facultado conforme a la Ley, para llevar a cabo este método alternativo de resolución de conflictos y la Ley por la cual se regirán.

Obligándose las partes a someter sus controversias a la decisión de árbitros y renunciar de forma expresa ante instancia judicial, siendo el acuerdo arbitral exclusivo y excluyente de la jurisdicción ordinaria.

2- Cuando en los contratos no se consigne donde se dirimirán los conflictos que se puedan dar entre el arrendatario y el arrendador, se entenderá que los competentes de conocer son los juzgados de Inquilinatos de la Jurisdicción donde inicio la relación contractual.

## **SECCION SEGUNDA**

### **Desahucio**

**Artículo 63-A:** El desahucio en los casos en los artículos precedentes que hablan sobre la resolución del contrato sobre arrendamiento de uso comercial del capítulo VII, en tales casos no habrá necesidad de promover desahucio judicial y el arrendatario deberá desalojarlo en un plazo estipulado por el arrendador, que le solicite mediante notificación escrita en un plazo máximo de diez días.

De existir oposición la autoridad policial correspondiente, a solicitud del arrendador procederá al desalojo sin trámite alguno, quedando autorizado para usar la fuerza pública.

## **CAPITULO VII**

### **Del plazo de arrendamiento del local o espacio de uso comercial**

**Artículo 79:** La duración del contrato de arrendamiento no podrá ser inferior a un año salvo pacto en contrario, cuando las partes expresamente lo estipulan en el contrato, comenzado a contar el plazo a partir del día en que el arrendatario recibe el inmueble.

## **CAPITULO VII**

### **Resolución del Contrato**

**Artículo 80:** Se dará por resuelto unilateralmente el contrato en cualquier momento antes del vencimiento del plazo sin ninguna responsabilidad, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Si el arrendatario llegare a ser vinculado, relacionado o condenado por parte de las autoridades competentes nacionales o internacionales, en cualquier tipo de investigación por delitos de corrupción, narcotráfico, lavado de activos y cualquier otro delito generado o relacionado.
- b) Si es incluido en listas para el control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, administradas por cualquier autoridad o institución nacional o internacional, por ejemplo: las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC por sus siglas en inglés), emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas y la lista de la ONU.
- c) Si ésta, se rehúsa a proporcionar detalles, entregar o actualizar la información personal, crediticia, financiera relacionada con su actividad comercial o entrega información incompleta, imprecisa o falsa. Las causales antes mencionadas no se limitan al arrendatario, sino que también incluyen a sus socios, accionistas, empleados, administradores, representantes legales, incluyendo a sus grupos familiares, así como también a sus empresas subsidiarias o filiales.
- d) El incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de conservar el espacio comercial o local en buen estado.
- e) La violación de las obligaciones derivadas de la Ley de propiedad en condominio, reglamento de condominio o desacato de los acuerdos general de la asamblea de propietarios.

## **CAPITULO VIII**

### **De la extinción del Contrato**

**Artículo 81:** Para la extinción del contrato, bastara que el arrendador notifique al arrendatario, con dos meses de anticipación su voluntad de poner fin al arrendamiento por cualquier medio de comunicación escrito, pudiendo utilizar medios electrónicos para hacer llegar la notificación al arrendatario.

**Artículo:** Se dará por extinguido el contrato de arrendamiento por muerte conocida del arrendatario; sin en el plazo de cuarenta y cinco días (45) después de haber notificados a sus familiares sobre la relación contractual que existían entre el arrendador y arrendatario, estos no se presentaren a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento subrogándose con el arrendador.

## **CAPITULO IX**

### **Vía administrativa**

**Artículo 82:** En los contratos de arrendamiento de local de uso comercial no será necesario agotar la vía administrativa ante el Departamento Administrativo de Inquilinato, siempre que las partes así los dispongan en el contrato por medio de una cláusula arbitral.

## **CAPITULO X**

### **Disposiciones Finales**

**Artículo 83:** Quedan en vigencia los artículos concernientes a la creación de los juzgados de inquilinato, los requisitos que deberán de cumplir las personas para desempeñar el cargo de juez, la obligatoriedad de contar con un libro de registro que podrá ser consultado por cualquier persona, así como todas las disposiciones relacionada con la regulación de arrendamiento de viviendas, mesones y cuarterías.

**Artículo 84: Normas supletorias:** Lo no previsto en esta Ley se procederá conforme a lo establecido en el Código de Comercio; Código Civil; Código Procesal Civil, Ley de conciliación y arbitraje y demás Leyes que sean aplicables a la materia.

**Artículo 85:** Queda sin valor ni efecto las regulaciones referentes a locales comerciales emitidas en el decreto 50-1966.

**Artículo 86: Vigencia** Las presentes reformas entrara en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dado en la Ciudad de Tegucigalpa, distrito central, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil diecinueve.

**MAURICIO OLIVA HERRERA**  
PRESIDENTE

**MARIO ALONSO PEREZ LOPEZ**  
SECRETARIO

**JOSE TOMAS ZAMBRANO MOLINA**  
SECRETARIO

Al Poder Ejecutivo  
Por tanto: Ejecútese

Tegucigalpa M. D. C. 04 de Julio de 2019



## **CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **5.1 Conclusiones**

**PRIMERA:** El arbitraje es un medio que permite a las empresas que se dedican al arrendamiento de locales y espacios de uso comercial, someter voluntariamente los conflictos o divergencias que surgen de la relación con sus arrendatarios, basado en los principios de la autonomía de la voluntad de las partes, y la libre contratación, sustentado la Ley de conciliación y arbitraje, decreto número 161-2000, en el artículo once de la Ley de inquilinato, artículo ciento diez de la Constitución en la República, artículo sesenta y cinco de la Ley de propiedad en condominio.

**SEGUNDA:** Conforme a los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a los profesionales del Derecho y a lo establecido en nuestra legislación, que la cláusula arbitral es válida por sí misma, ya que nace de un contrato, donde ambas partes acuerdan las condiciones y obligaciones, plasmadas en un documento que declara un acuerdo de voluntades entre los involucrados y una renuncia voluntaria a la instancia administrativa y judicial, resulta contradictorio el que uno de los contratantes y el DAI desconozcan el contenido de la cláusula arbitral, transgrediendo de esta forma el objeto de la Ley de conciliación y arbitraje y el fortalecimiento de la seguridad jurídica.

**TERCERA:** La naturaleza jurídica de un contrato, nace de los elementos que lo constituyen, conformado en todas las cláusulas que de común acuerdo las partes pactan previamente, que no es más que un acuerdo de voluntades, ambas partes se obligan recíprocamente, en consecuencia, si uno de los contratantes incumple alguna de las cláusulas, la Ley por medio de sus entes administrativos en materia de inquilinato DAI, o Juzgados de Inquilinato, deben dar el mismo trato para garantizar la igualdad frente a la Ley.

**CUARTA:** A través de los análisis y resultados obtenidos y derivado de la naturaleza del Derecho, los entrevistados concuerdan que el arrendamiento de un local comercial no constituye una necesidad básica, se trata de un contrato mercantil, donde el arrendatario cuenta con diferentes opciones que le da el mercado inmobiliario, el Estado debe contribuir a crear un clima propicio de inversión nacional y extranjera, garantizando a todas las empresas o comerciantes que quieran dirimir sus controversias mediante arbitraje, el respeto a la cláusula arbitral para lograr un verdadero equilibrio de los derechos a ambas partes ya que de lo contrario soslaya el principio de libre contratación.

**QUINTA:** En Latinoamérica el país con mayores avances en arrendamientos de espacios o locales comerciales es Perú, creando un registro público y gratuito de deudores, que permite hacer una revisión del comportamiento de pago de los arrendatarios, y un proceso de desalojo con intervención notarial sirviendo al Estado de auxilio ante la carga procesal que maneja, y en Centroamérica Costa Rica en su Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos, donde establece un derecho de retener los bienes susceptibles de embargo que se encuentren en el local para asegurar el pago de los alquileres vencidos.

**SEXTA:** La hipótesis planteada en esta investigación es una afirmación razonable, en cuanto a que el DAI desconoce el principio de libre contratación y la autonomía de la voluntad, y esto tiene su asidero en el carácter proteccionista que tiene la Ley de inquilinato vigente, la cual no diferencia la naturaleza jurídica de un alquiler de vivienda donde se tutela un derecho fundamental, y un alquiler de local o espacio que nace estrictamente de una relación comercial, esto genera una errónea interpretación de la Ley.

## 5.2 Recomendaciones

**PRIMERA:** El Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) debe abstenerse de conocer las controversias que surgen entre arrendadores y arrendatarios, cuando se ha firmado un contrato que contiene una cláusula arbitral, ya que esta no violenta el derecho de defensa, los métodos de resolución alterna de conflictos continúan garantizando a las partes intervinientes, que la controversia será resuelta por un árbitro imparcial, independiente y experto en la materia objeto de controversia, confidencialidad durante el proceso; teniendo el laudo fuerza y validez de una sentencia judicial. Los laudos arbitrales firmes producen efectos de cosa juzgada y prestan mérito ejecutivo en la misma forma y términos establecidos en el código de procedimientos civiles.

**SEGUNDA:** La Ley de Inquilinato contiene disposiciones verdaderamente obsoletas frente a las nuevas formas de arrendamiento, específicamente cuando se pretende regular relaciones por arrendamientos de locales comerciales, es por ello que debe contar con un capítulo especial, que regule y distinga los arrendamientos de locales y espacios de uso comercial, en el que se protejan y garanticen los derechos del arrendatario, pero sin dejar en indefensión al arrendador, debiendo implementar políticas justas para que ambas partes tengan iguales derechos y obligaciones, basados en los principios de igualdad, autonomía de la voluntad y libertad de contratación contenidos en la Constitución de la República.

**TERCERA:** Incluir disposiciones que permitan diferenciar la tutela de un Derecho fundamental y obligaciones y Derechos pactados en un contrato de arrendamiento, ya que de la misma forma que un banco no violenta los Derechos al embargar un inmueble cuando el hipotecante incumple las obligaciones de pago acordadas, puesto que el Estado así garantiza que el dinero de los ahorrantes esté protegido, de igual forma cuando un inquilino incurre en impago debe procederse tal y como lo estipulan las cláusulas de resolución del contrato .

**CUARTA:** Otro de los problemas que enfrentan los arrendadores es la dificultad de

recuperar el local una vez ha vencido el plazo de arrendamiento establecido en el contrato, es así que será de utilidad incluir en nuestra legislación, un apartado similar a lo contenido en la Ley número 30933 de la República del Perú, llamada “*Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*” para fomentar procesos de desahucio expeditos, ya que los procesos para desalojos llevados actualmente en los juzgados de inquilinato, generan pérdidas económicas a los arrendadores, contrario a lo que implicaría la inclusión de un proceso de desalojo notarial que tiene entre sus ventajas la economía procesal y la pronta restitución del bien inmueble a favor del arrendador en caso de incumpliendo del contrato por parte del arrendatario.

**QUINTA:** Es un deber del Estado lograr un sistema de responsabilidad contractual más eficaz mediante una interpretación objetiva del contrato, en el sentido de reconocer bajo el mismo esquema, y darle el mismo trato, al incumplimiento de cualquiera de las partes. Es importante considerar que en la actualidad el contrato es el motor del mercado y de las relaciones de las personas, darle la eficacia por medio de la Legislación a los mismos, colocará en ventaja a Honduras frente a los demás países la región Centroamericana.

**SEXTA:** En definitiva, la implementación de un nuevo régimen legal para arrendamientos de locales y espacios de uso comercial y el respeto a las cláusulas arbitrales por parte de los entes administrativos del Estado, coadyuvarán a la modernización de la legislación de la materia de inquilinato, armonizando de esta manera las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, y fomentando el clima de inversión nacional y extranjera en el rubro inmobiliario, cuyo auge se ve en menoscabo con legislaciones proteccionista como la Ley de inquilinato vigente.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

04. *Baez autonomia.pdf*. (s. f.). Recuperado de

<http://www.ilae.edu.co/Publicaciones/files/04.%20Baez%20autonomia.pdf>

Álvarez, J. (2018). Incumplimiento de Contrato. *Enciclopedia del Derecho y las Ciencias Sociales Online*

*Gratis: Española, Mexicana, Argentina, etc.* Recuperado de

<https://leyderecho.org/incumplimiento-de-contrato/>

Camaradecomercio | CCA. (s. f.). Recuperado 12 de marzo de 2019, de Camaradecomercio website:

<https://www.ccit.hn/cca>

Cardozo, S. (s. f.). *Florencia Gobbi Aix Triay*. 83.

Carlos Manuel Villabella Armengol. (s. f.). *Los Metodos en la Investigacion Juridica y algunas precisiones*. Mexico.

Concepto de contrato mercantilâ”Definición en DeConceptos.com. (s. f.). Recuperado 12 de marzo de

2019, de <https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/contrato-mercantil>

Concepto de Plaza Comercial. (s. f.). Recuperado 13 de marzo de 2019, de Scribd website:

<https://es.scribd.com/doc/203507705/Concepto-de-Plaza-Comercial>

Congreso Nacional. (1965). *Ley de Inquilinato*. Honduras.

Daños y perjuicios. (s. f.). Recuperado 13 de marzo de 2019, de [http://www.encyclopedia-](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/da%C3%B1os-y-perjuicios/da%C3%B1os-y-perjuicios.htm)

[juridica.biz14.com/d/da%C3%B1os-y-perjuicios/da%C3%B1os-y-perjuicios.htm](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/da%C3%B1os-y-perjuicios/da%C3%B1os-y-perjuicios.htm)

DECRETO LEGISLATIVO N° 1177â”Norma Legal Diario Oficial El Peruano. (s. f.). Recuperado 10

de marzo de 2019, de <https://elperuano.pe/NormasElperuano/2015/07/18/1264951-1.html>

Definición de Abandono | Concepto Criminológico y Jurídico. (s. f.). Recuperado 12 de marzo de 2019, de

<https://www.estudiocriminal.eu/blog/definicion-de-abandono/>

Definición de canon — Definicion.de. (s. f.). Recuperado 12 de marzo de 2019, de Definición.de website:

<https://definicion.de/canon/>

Departamento Administrativo Inquilinato (DAI). (s. f.). Recuperado 12 de marzo de 2019, de

<https://www.sgjd.gob.hn/component/tags/tag/departamento-administrativo-inquilinato-dai>

díaz narváez Victor Patricio. (2009). *Metodología de la investigación científica y bioestadística* (segunda).

Santiago de Chile: rileditores.

Easycreate. (2016, febrero 5). Inmueble: ¿Qué es y qué tipos de inmuebles existen? Recuperado 13 de

marzo de 2019, de Inmogesco website: <https://inmogesco.com/blog/bienes-inmuebles/>

Fix-Zamudio, H. (2008). *Metodología, docencia e investigación jurídica*. México: Porrúa.

Garza Mercado, Ario. (2007). *Manual de técnicas de investigación para estudiantes de ciencias sociales y humanidades* (Séptima). Mexico.

Hernández Blázquez, B. (2001). *Técnicas estadísticas de investigación social*. Madrid, España: Ediciones

Díaz de Santos, S.A.

Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (s. f.). *Metodología de la Investigación*. Ciudad de

Mexico: Macgrawhill Education.

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (s. f.). *Metodología de la investigación*. México: MC

Graw Hill.

Impago — Definición — WordReference.com. (s. f.). Recuperado 13 de marzo de 2019, de

<http://www.wordreference.com/definicion/impago>

Ley de Alquileres Uruguay. (1974). Recuperado 10 de marzo de 2019, de

<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3659977.htm>

*Ley de Inquilinato Honduras*. (2016). 5.

Loquin Eric, & Manciaux Sébastien. (2016). *El orden público y el arbitraje*. Bogotá, Colombia:

Universidad del Rosario.

Losing, N. (s. f.). *ESTADO DE DERECHO, SEGURIDAD JURÍDICA Y DESARROLLO ECONÓMICO*.

- Luisa, L. R., Montenegro de Timarán, María Isabel, & Tapia Fierro, Ruth Magali. (2006). *La investigación, eje fundamental en la enseñanza del derecho*. Bogotá, Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Martinez de Morentin, M. L. (s. f.). *Sobre la construcción del principio pacta sunt servanda rebus sic stantibus, su aplicación a los contratos y estado actual de la cuestión*. Université de Saragosse.
- Mas Ruiz, F. J. (2011). *Temas de investigación comercial* (Quinta). Alicante, España.
- Nacional, C. (1906). *Código Civil* (2017.<sup>a</sup> ed.). Honduras: OIM S. A.
- Nacional, C. (1950). *Código de Comercio* (2016.<sup>a</sup> ed.). Honduras: OIM S. A.
- Nacional, C. (2016). *Código Procesal Civil* (2016.<sup>a</sup> ed.). Honduras.
- Namakforoosh, Mohammad Naghi. (2005). *Metodología de la investigación* (segunda). Mexico: Limusa.
- Pérez Pacheco Yaritza. (2015). *Reconocimiento y ejecución de laudos arbitrales y comerciales internacionales en México*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- ¿Qué es el arbitraje? (s. f.). Recuperado 16 de marzo de 2019, de <https://www.wipo.int/amc/es/arbitration/what-is-arb.html>
- Rivas Tovar, L. A. (2015). *¿Cómo elaborar una Tesis?* (tercera). México.
- Robles, F. (2018, febrero 16). Los 15 Tipos de Investigación Científica y sus Características. Recuperado 21 de abril de 2019, de Lifeder website: <https://www.lifeder.com/tipos-investigacion-cientifica/>
- Rodríguez, I. V., & García, J. A. G. (2014). *Investigación y documentación jurídica*. Editorial Dykinson, S.L.
- Rodriguez Mejía Marcela. (s. f.). *Medidas cautelares en el proceso arbitral*. Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Rodriguez Moguel Ernesto A. (2005). *Metodología de la investigación* (Primera). México.
- Ruíz Olabuénaga, José Ignacio. (2012). *Metodología de la investigación cualitativa* (Quinta, Vol. 15). Bilbao, España: Universidad de Deusto.
- Toro Jaramillo, I. D., & Parra Ramírez, R. D. (2006). *Método y conocimiento: Metodología de la investigación* (Primera). Medellín, Colombia: Fondo.

- Vargas Cordero, Z. R. (2009). La Investigación aplicada: Una forma de conocer las realidades con evidencia científica. *Revista Educación*, 33(1), 155. <https://doi.org/10.15517/revedu.v33i1.538>
- Villaseñor Rodríguez, I., & Gómez Gracia, J. A. (2014). *Investigación y documentación jurídicas* (segunda). Madrid, España: Dykinson.
- Vozmediano, J. P. (2011, abril 25). ETIMOLOGÍAS FILOSÓFICAS: TEORÍA. Recuperado 21 de abril de 2019, de ETIMOLOGÍAS FILOSÓFICAS website:  
<http://etimologiaspalomar.blogspot.com/2011/04/teoria.html>
- Wolters Kluwer | Materiasâ€”Mercantil. (s. f.). Recuperado 13 de marzo de 2019, de <https://www.wolterskluwer.es/nuestras-materias/mercantil.html>



## ANEXOS

### Sentencia

CERTIFICACION El Infrascrito Secretario de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia CERTIFICA: La sentencia que literalmente dice: “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. - SALA CONSTITUCIONAL. Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los seis días del mes de agosto de dos mil trece. VISTO: Para dictar sentencia el Recurso de Amparo interpuesto por el Abogado ALDO F. COSENZA BUNGENER a favor de la sociedad mercantil denominada ASEGURADORA HONDUREÑA MUNDIAL S.A. (ahora MAPFRE/HONDURAS S.A.), contra la sentencia emitida por la Corte Segunda de Apelaciones de lo Civil de Francisco Morazán, en fecha doce de enero de dos mil doce, que revoca un sobreseimiento dictado por el Juzgado de Letras de lo Civil de Francisco Morazán, en la continuación de la Audiencia Preliminar de fecha seis de octubre de dos mil once, en relación a la demanda ordinaria de pago por obligación de dar promovida por la señora NUZLY ELISETH FUNEZ CALIX contra la sociedad mercantil denominada ASEGURADORA HONDUREÑA MUNDIAL S.A. Estima el recurrente que con el acto reclamado se han violentado en perjuicio de su representada, los derechos estipulados en los Artículos 90 Y 110 de la Constitución de la República. ANTECEDENTES 1) Que en fecha nueve de junio de dos mil once, compareció ante el Juzgado de Letras Civil de Francisco Morazán, el Abogado INTI JORDAN MARTÍNEZ ALEMÁN, en su condición de apoderado legal de la señora NUZLY ELISETH FÚNEZ CÁLIX, interponiendo demanda ordinaria de pago por obligación de dar originada en un Contrato de Seguros, contra la sociedad mercantil denominada ASEGURADORA HONDUREÑA MUNDIAL, S.A. (AHMSA). (Folios 03 al 29 de la primera pieza de antecedentes) 2) Que seguido que fue el proceso, en fechas cuatro y seis de octubre, el Juzgado de Letras de lo Civil de Francisco Morazán celebró audiencia preliminar en la causa relacionada, resolviendo: “...Que en vista de haberse alegado por la parte demandada que existe un defecto procesal de incompetencia, este juzgado analizando todos los documentos aportados como prueba...considera que al haber el Señor RAFAEL MAZZONI PIZZATI, realizado su solicitud de inscripción del indicado seguro colectivo y pagar sus cuotas que le correspondiere estaba consintiendo tanto la oferta que se realizaba por el Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras, como el contrato que dicho colegio avía (había)

suscrito con la aseguradora por lo que este Juzgado en base a los artículos 24.2 inciso d y 457 del Código Procesal Civil, ordena poner fin al presente proceso con sobreseimiento y archivo de las actuaciones, y se les reserva el derecho a las partes `para acudir a la decisión arbitral.” (Folio 129 de la primera pieza de antecedentes) 3) Que el Abogado INTI JORDAN MARTÍNEZ ALEMÁN, compareció ante el referido Juzgado, interponiendo recurso de apelación contra la resolución dictada en audiencia preliminar de fecha seis de octubre de dos mil once, misma que pone fin a la primera instancia y ordena se archiven las diligencias, fundamentando su decisión en que hay una cláusula arbitral valida. (Folios 130 al 132 de la primera pieza de antecedentes) 4) Que en fecha doce de enero de dos mil doce, la Corte de Segunda de Apelaciones de lo Civil del Departamento de Francisco Morazán, dictó sentencia en el recurso de apelación interpuesto por el A bogado INTI JORDAN MARTÍNEZ ALEMÁN, declarando ha lugar el mismo y en consecuencia SENTENCIA revocando el sobreseimiento de fecha seis de octubre de dos mil once, dictado por el Juzgado de Letras de lo Civil de Francisco Morazán. (Folios 08 al 13 de la segunda pieza de antecedentes) 5) El recurrente Abogado ALDO F. COSENZA BUNGENER, compareció ante esta Sala en fecha treinta de marzo de dos mil doce, interponiendo el recurso de amparo a favor de ASEGURADORA HONDUREÑA MUNDIAL, S.A. (AHORA DENOMINADA MAPFRE/HONDURAS S.A.), por considerar que la decisión del Ad-quem, de fecha doce de enero de dos mil doce, es violatoria de los derechos estipulados en los Artículos 90 y 110 de la Constitución de la República. Teniendo por formalizado en tiempo y forma su acción constitucional en fecha once de marzo de dos mil trece. 6) Que con fecha uno de abril de dos mil trece, esta Sala tuvo por admitido el dictamen presentado por la Abogada REYNA TERESA VALERIO HARRY, en su condición de Fiscal Especial para la Defensa de la Constitución, en el cual es del parecer porque NO SE OTORGUE el recurso interpuesto. CONSIDERANDO UNO (1): Que es atribución de la Corte Suprema de Justicia, a través de la Sala Constitucional, conocer de la Garantía de amparo acorde a lo establecido en el Artículo 313 numeral 5 en relación al Artículo 303 de la Constitución de la República; así como en los Artículos 3 numeral segundo, 5, 7, 8 y 9 numeral segundo de la Ley de Justicia Constitucional contenida en el Decreto Legislativo No. 244-2003. CONSIDERANDO DOS (2): Que la acción de amparo es una garantía constitucional de carácter excepcional y extraordinario que cualquier persona agraviada o cualquiera en nombre de ésta tienen derecho a interponer, y que tiene por objeto mantener o restituir en el goce y disfrute, los derechos o garantías que la Constitución establece. Asimismo,

de conformidad al Artículo 183 constitucional concordado con el Artículo 41 de la Ley de Justicia Constitucional, puede ser invocada para que se declare en casos concretos, que una ley, resolución, acto o hecho de autoridad, no obliga al recurrente ni es aplicable contravenir, disminuir o tergiversar cualesquiera de los derechos reconocidos por la Constitución, interponiéndose de conformidad con la ley. CONSIDERANDO TRES (3): Que la garantía Constitucional de Amparo promovida por el Abogado ALDO F. COSENZA BUNGNER a favor de ASEGURADORA HONDUREÑA MUNDIAL S.A., ahora MAPFRE/HONDURAS S.A., se dirige contra la sentencia emitida por la Corte Segunda de Apelaciones de lo Civil de Francisco Morazán, en fecha doce de enero de dos mil doce, que revoca un sobreseimiento dictado por el Juzgado de Letras de lo Civil de Francisco Morazán, en la continuación de la Audiencia Preliminar de fecha seis de octubre de dos mil once, en relación a la demanda ordinaria de pago por obligación de dar promovida por la señora NUZLY ELISETH FUNEZ CALIX contra la sociedad mercantil denominada ASEGURADORA HONDUREÑA MUNDIAL S.A. CONSIDERANDO CUATRO (4): Que la recurrente aduce, en sus escritos interposición y formalización del Recurso de Amparo, fundamentalmente que la Corte de Apelaciones violenta el debido proceso, por cuanto a pesar de que el Artículo 24.2 d) del Código Procesal Civil establece que los Tribunales Civiles deben abstenerse de conocer cualquier caso en que medie un convenio arbitral válido, y a pesar de que el Artículo 457 del mismo Código, ordena que si se advierte la existencia de un convenio arbitral "... se pondrá fin al proceso con sobreseimiento y archivo de las actuaciones ..."; la Honorable Corte Segunda de Apelaciones, mediante su sentencia, hoy impugnada, ha hecho precisamente lo contrario, pues fundamentándose en disposiciones adjetivas que nada tiene que ver con este caso, ha ordenado que en efecto se prosiga con el trámite del presente proceso, revocando así el sobreseimiento ya dictado, y negando los efectos legales de un convenio arbitral que debe privar en este caso. Todo lo anterior, implica una clara e innegable violación a la Garantía Constitucional del Debido Proceso que le asiste a su representada, y por ello, deberá restituirse en el goce de la misma mediante este Amparo. Así también el fallo recurrido violenta al Artículo 110 Constitucional, este precepto de la Carta Fundamental, el denominado fuero arbitral, lo cual no quiere decir otra cosa que más que, si existe un convenio arbitral válido, nadie le puede negar su aplicabilidad; siendo que en el presente caso, en efecto existe un convenio arbitral que resulta válido según lo dispuesto en los Artículos 33 y 37 de la Ley de Conciliación y Arbitraje, así como por el Artículo 135 párrafo primero de la Ley de

Instituciones de Seguros y Reaseguros, y por ello, al habersele denegado su validez y aplicabilidad mediante la sentencia contra la cual hoy se recurre, la Honorable Corte Segunda de Apelaciones de esta sección judicial también le ha violentado a su representada el derecho constitucional que el otorga el Artículo 110 supra citado, ameritando esto también se otorgue el presente amparo. CONSIDERANDO CINCO (5): Que una vez realizado el traslado que conforme a la Ley Sobre Justicia Constitucional debe efectuarse al Ministerio Público, este emitió dictamen en fecha veintiuno de marzo de dos mil trece, en el cual se señala que si partimos que el objeto de la demanda en todo momento ha sido, el pago de una obligación de dar originada de un contrato de seguro, señalar y exigir invalidez e inaplicabilidad de la cláusula arbitral, por esta razón considera cuestionable la validez de la cláusula arbitral y siendo que la norma contenida en el Artículo 457 del precitado Código Procesal Civil refiere su aplicación condicionándolo a la existencia de un compromiso valido y al no haberse resuelto sobre la validez de la cláusula como fondo del asunto, puede considerarse improcedente la resolución invocando como aplicable dicha norma. En estos argumentos expuestos no se considera la violación del derecho al debido proceso, por ende, no podría hablarse de una violación al derecho al fuero arbitral, por existir un cuestionamiento del acuerdo invocado. Siendo del parecer que se no otorgue el presente recurso de Amparo. CONSIDERANDO SEIS (6): Que la Constitución de la República al desarrollar el capítulo atinente al Poder Judicial establece, que la potestad de impartir justicia emana del pueblo y se imparte en nombre del Estado, por magistrados y jueces independientes únicamente sometidos a la Constitución y las Leyes, como que corresponde a los órganos jurisdiccionales aplicar las leyes a casos concretos, juzgar y ejecutar lo juzgado. CONSIDERANDO SIETE (7): Que de la revisión de la foliada de mérito, encontramos, que la resolución dictada por la Corte Segunda de Apelaciones de Tegucigalpa, Departamento de Francisco Morazán, en fecha doce de enero de dos mil doce; se aprecia en la misma, se basa principalmente en que la parte demandada planteo ante el A-Quo, tanto en la contestación de la demanda, como en la audiencia preliminar el defecto procesal de falta de jurisdicción del Tribunal inferior, alegando la existencia de compromiso arbitral, amparándose para ello en el Artículo 24.2 letra d) del Código Procesal Civil; habiendo resuelto el juzgado de primera instancia poner fin al proceso, con sobreseimiento y archivo de las actuaciones, al amparo del citado precepto, así como del 457 del mismo cuerpo de leyes. El Tribunal de Apelaciones considera que la acción recursiva planteada debe resolverse de conformidad al carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, de

conformidad con el Artículo 38 numeral 3 del supra relacionado Código, que preceptúa lo que a continuación se transcribe: “No será válida la sumisión expresa contenida en los contratos de adhesión, o que contengan condiciones generales impuestas por una de las partes, o que se hayan celebrado con consumidores o usuarios.” CONSIDERANDO OCHO (8): Que el Artículo 26 de la Ley de Conciliación y Arbitraje; literalmente indica: “CONCEPTO DE ARBITRAJE. El arbitraje es un mecanismo de solución de controversias, a través del cual las partes en conflicto difieren la solución del mismo a un tribunal arbitral.” CONSIDERANDO NUEVE (9): Que el Artículo 37 de ese mismo cuerpo legal define: “El convenio arbitral es el acuerdo por el cual las partes deciden someter a arbitraje, las controversias que hayan surgido o puedan llegar a surgir entre ellas, respecto de una determinada relación jurídica, de naturaleza contractual o extracontractual”. En los siguientes Artículos la ley de Conciliación y Arbitraje señala que el convenio arbitral deberá constar por escrito. Podrá adoptar la forma de una cláusula incluida en un contrato o la de un acuerdo independiente. Todo Convenio Arbitral que forme parte de un contrato se considera como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del mismo. En consecuencia, la inexistencia, nulidad o anulabilidad total o parcial de un contrato u otro acto jurídico que contengan un convenio arbitral, no implicará necesariamente la inexistencia, ineficacia o invalidez de éste. Los árbitros, podrán decidir libremente sobre la controversia sometida a su pronunciamiento, la que podrá versar, inclusive sobre los vicios que afecten el contrato o acto jurídico que contenga el convenio arbitral. CONSIDERANDO DIEZ (10): Que la nulidad absoluta como sanción legal impuesta a los actos y contratos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración a su naturaleza o especie; debe ser declarada judicialmente por sentencia pronunciada en un juicio en que sean partes personas que resultarían afectadas por la declaración de nulidad, o sean las personas que intervinieron en el acto o contrato y las que de ellas obtuvieron su derecho (Artículo 1594 del Código Civil).[1] En consecuencia, si se pretende la nulidad o invalidez de la cláusula arbitral en el contrato de seguros, la cuestión debe debatirse con la intercesión del tomador y la compañía aseguradora. CONSIDERANDO ONCE (11): Que la garantía del debido proceso que exige nuestra Constitución; es el conjunto de garantías que buscan asegurar a los interesados que han acudido a los Jueces o a la Administración Pública, una recta y cumplida decisión sobre sus derechos. El incumplimiento de las normas legales que rigen el proceso judicial genera una violación o desconocimiento de este derecho. CONSIDERANDO DOCE (12): Que la garantía del debido proceso que exige nuestra Constitución; exhorta que para

que exista una condena o afectación de derechos de los particulares, debe existir un adecuado derecho de defensa en todo proceso. El derecho de defensa implica, entonces: el derecho de ser oído; el conocimiento de la pretensión de la parte contraria; la necesaria correlación que debe existir entre las pretensiones de las partes y el fallo; la posibilidad de probar y controlar la prueba; y la equiparación de posiciones entre las partes o entre una parte y el Estado mismo.

CONSIDERANDO TRECE (13): Que la garantía del debido proceso que exige nuestra Constitución; consiste en el conjunto de garantías que buscan asegurar a los interesados que han acudido a los Jueces o a la Administración Pública, una recta y cumplida decisión sobre sus derechos.

CONSIDERANDO CATORCE (14): Que conforme manda la Constitución de la República la acción de amparo tiene como finalidad que a una persona agraviada se le mantenga o restituya en el goce de los derechos o garantías que la Constitución, los tratados, convenciones y otros instrumentos internacionales establecen; o para que se declare en casos concretos que un reglamento, hecho, acto o resolución de autoridad, no obliga al recurrente ni es aplicable por contravenir, disminuir o tergiversar cualquiera de los derechos reconocidos por la Constitución.

Asimismo, la Justicia Constitucional tiene como propósito el mantenimiento del orden jurídico constitucional.

CONSIDERANDO QUINCE (15): Que esta Sala arriba a la conclusión que la decisión del Ad Quem objeto del recurso en estudio, no se ajusta a las disposiciones legales aplicables a las sentencias; presentándose violación al derecho del Debido Proceso, ya que ante la existencia de un convenio arbitral expreso los Tribunales de la Jurisdicción ordinaria de lo Civil deben abstenerse de conocer asuntos que se encuentren comprendidos bajo este convenio; por ello de acuerdo a las motivaciones que preceden, cabe otorgar el amparo interpuesto, por las razones que se han expuesto.

POR TANTO: La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, impartiendo justicia, en nombre del Estado de Honduras, como intérprete último y definitivo de la Constitución de la República, por UNANIMIDAD de votos; haciendo aplicación de los artículos 18 de la Declaración Americana de los Deberes y Derechos del Hombre; 8 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; 68, 69, 82, 86, 90, 92, 303, 304, 313 Numeral 5, 316 y 319 atribución 8a. de la Constitución de la República; 1 y 78 atribución 5ta. de la Ley de Organización y Atribuciones de los Tribunales; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 41, 42, 45, 63 y demás aplicables de la Ley Sobre Justicia Constitucional; FALLA: OTORGANDO el Recurso de Amparo de que se ha hecho mérito a efecto que la Corte Segunda de Apelaciones de lo Civil de Francisco Morazán, dicte sentencia apegada a los principios constitucionales relacionados en el

presente fallo; Y MANDA: Que con certificación del presente fallo, se devuelvan los antecedentes a su lugar de procedencia.- NOTIFIQUESE. Firmas y Sello. SILVIA TRINIDAD SANTOS MONCADA. PRESIDENTA POR LEY SALA DE LO CONSTITUCIONAL. GERMAN VICENTE GARCIA GARCIA. JOSE ELMER LIZARDO CARRANZA. ROSA DE LOURDES PAZ HASLAM. EDITH MARIA LOPEZ RIVERA. Firma y Sello. DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO. SECRETARIO SALA DE LO CONSTITUCIONAL”. Extendida en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, el diecinueve de septiembre de dos mil trece, certificación del fallo de fecha seis de agosto de dos mil trece, recaído en el Recurso de Amparo Civil con orden de ingreso en este Tribunal No. 255-P436-P455=12. DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO SECRETARIO SALA DE LO CONSTITUCIONAL [1] CRUZ LÓPEZ, REINALDO. Obligaciones y Contratos en General, Apuntes de Derecho Civil, Páginas 177 y 180. Segunda Edición, 1984, Reeditada en 2003, por Editorial Fuego Nueva.

#### Sentencia

CERTIFICACION El Infrascrito Secretario de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia CERTIFICA: La resolución que literalmente dice: “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- SALA DE LO CONSTITUCIONAL.- Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, veinte de noviembre del dos mil trece.- VISTA: En Consulta las diligencias que contienen la sentencia dictada por la Corte Segunda de Apelaciones de Francisco Morazán, de fecha catorce de febrero de dos mil once, que otorga el recurso de amparo interpuesto por el abogado HUGO R. BORJAS TORRES, a favor del SERVICIO AUTONOMO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA), contra la decisión dictada por el Tribunal Arbitral del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, de fecha once de junio de dos mil diez; con relación a la Demanda Arbitral de contrato y pago de indemnización de daños y perjuicios causados, promovida por la sociedad ENERGY SOLUTIONS, S.A. DE C.V., contra el SERVICIO AUTONOMO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA).- ANTECEDENTES.- 1) Que en fecha diecinueve de noviembre de dos mil nueve, compareció ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, el abogado CARLOS ALFONSO FORTIN LARDIZABAL, en su condición de apoderado legal de la sociedad ENERGY SOLUTIONS S.A. DE C.V. (ENSSA), promoviendo demanda arbitral para declarar la resolución de un contrato y el

pago de daños y perjuicios ocasionados, contra el SERVICIO AUTONOMO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA), a través de su Gerente General y Representante Legal señor JACK AREVALO FUENTES.- 2) Que el Tribunal Arbitral del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, en fecha once de junio de dos mil diez, celebró audiencia de competencia, en relación a la demanda interpuesta por la sociedad ENERGY SOLUTIONS S.A. DE C.V. (ENSSA), contra el SERVICIO AUTONOMO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA), así como la demanda por vía de reconvención interpuesta por el SERVICIO AUTONOMO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA) en contra de la sociedad ENERGY SOLUTIONS S.A. DE C.V. (ENSSA), audiencia en la cual, entre otras cosas, resolvió: 1) Declararse competente para conocer de la demanda interpuesta por ENSSA en contra del SANAA, así como de la demanda por vía de reconvención interpuesta por el SANAA en contra de ENSSA, en virtud de existir un convenio arbitral legalmente valido y perfeccionado y la sumisión expresa de las partes a la jurisdicción arbitral ante ese Centro de Conciliación; y 2) Declarar sin lugar la excepción de previo y especial pronunciamiento por incompetencia de Tribunal interpuesta por el SANAA. (Folios 2377 al 2381 del tomo VI de los antecedentes).- 3) Que en fecha dieciocho de Tesauro - Amparo Civil - Materia de Arbitraje - Agotamiento de la vía administrativa - Resolución en consulta vulnera derechos fundamentales al declarar sin lugar excepción de incompetencia de Tribunal y declararse competente para conocer la demanda arbitral sin tomar en cuenta la falta de agotamiento de la vía administrativa - Es procedente la confirmación, si la estimación del recurso no constituye infracción de la garantía del debido proceso y manifiesta eficacia jurídica procesal SENTENCIA junio de dos mil diez, compareció ante la Corte Segunda de Apelaciones de Francisco Morazán, ahora Cortes Primera y Segunda de Apelaciones Civil de Francisco Morazán, el abogado HUGO R. BORJAS TORRES, interponiendo recurso de amparo a favor del SERVICIO AUTONOMO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA), contra la decisión del Tribunal Arbitral del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, de fecha once de junio de dos mil diez; manifestando el recurrente que dicha resolución es violatoria de las garantías contenidas en los artículos 82 y 90 de la Constitución de la República, que corresponden al derecho de defensa y principio del debido proceso.- 4) Que en fecha catorce de febrero de dos mil once, la Corte Segunda de Apelaciones de esta Sección Judicial, conociendo del recurso de amparo interpuesto



por el abogado HUGO R. BORJAS TORRES, falló otorgando el recurso de amparo a favor del SERVICIO AUTONOMO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA), contra la decisión del Tribunal Arbitral del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, en fecha once de junio de dos mil diez. (Folio 48 de la segunda pieza de antecedentes).- 5) Que en fecha treinta de junio de dos mil once, este Alto Tribunal recibió para su consulta, el expediente que contiene el Recurso de Amparo interpuesto por el abogado HUGO R. BORJAS TORRES, a favor del SERVICIO AUTONOMO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (SANAA), en estricto cumplimiento al artículo 68 de la Ley Sobre Justicia Constitucional.- CONSIDERANDO (1): Que el Génesis de esta controversia es a raíz del Contrato DL-331-2005 firmado entre el SERVICIO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS SANAA, y la sociedad denominada ENERGY SOLUTIONS S.A. DE C.V. (ENSSA) <en adelante ENSSA>, como resultado de un llamado a licitación pública internacional número DT-01-2004, que hiciera en el año 2004, la empresa SERVICIO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, SANAA.- CONSIDERANDO (2): Que: “En el Contrato DL-331-2005 se convinieron las condiciones jurídicas, económicas-financieras y técnicas de contratación con el SANAA, para que ENSSA realizara la operación, mantenimiento y explotación de un mínimo cinco (5) Estructuras Productoras de Aguas subterráneas (EPAS) y sus obras accesorias para establecer una Capacidad Contratada de Doscientos veintisiete litros por segundo (227 l/s), considerando una producción continua de 24 horas diarias, los 365 días del año, capacidad contratada que podía variar de conformidad con lo establecido en las Cláusulas Séptima y Novena de dicho contrato.- La entrada en vigencia de este contrato, y por ende, de las condiciones contenidas en el mismo, estaba sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones: 1) La aprobación del Contrato por el Congreso Nacional de la República y su posterior promulgación en el Diario Oficial La Gaceta; 2) La conexión de las EPAS al Punto de Entrega aprobado por el SANAA y 3) El cumplimiento de todo lo establecido en el Contrato DL-433-2004”.- CONSIDERANDO (3): Que señala el demandante que la empresa SERVICIO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, SANAA, <en adelante SANAA> ha incumplido las cláusulas séptimo y octava del contrato DL-331-2005: “Resulta, sin embargo, que el SANAA ha incumplido las Cláusulas Séptimo y Octavo del Contrato DL-331-2005, que literalmente prescriben: “SEPTIMO: VOLUMENES Y PAGOS MENSUALES: EL SANAA cancelará a El Contratista los metros

cúbicos de agua suministrada mensualmente, en moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras a la tasa de cambio para venta fijada por el Banco Central de Honduras para la fecha de facturación. Los montos a cancelar serán el resultado de multiplicar la magnitud del volumen mensual entregado a la red del SANAA, por los valores unitarios que se establecen en la Circular No.1 de los pliegos de la licitación o los modificados por la fórmula polinómica de ajuste de precios, según las alturas de impulsión. El SANAA se compromete a hacer efectivo el pago de la factura emitida por el Contratista, a más tardar cuarenta y cinco (45) días calendario después de la fecha de su presentación a cobro, acompañada de toda la documentación indicada en la cláusula Octava. Transcurrido el término antes indicado sin que se efectúe el pago por causas imputables al SANAA, éste reconocerá un interés moratorio sobre el saldo en Lempiras a la fecha de facturación, equivalente al interés activo para Lempiras publicado por el Banco Central de Honduras para la misma fecha...”. “OCTAVO: DOCUMENTOS DE PAGO: EL SANAA realizará los pagos al Contratista en forma mensual según se señala en las bases de la Licitación Pública Internacional SANAA-DT-01-2004, previa presentación de: a) Un Acta de Recepción elaborada por una Comisión de Entrega-Recepción de Agua; b) la factura correspondiente y c) el Informe Técnico, documentos indispensables para efectuar dicho pago” .

Expone en su planteamiento que la sociedad ENSSA, ha cumplido para con el SANAA, la obligación del suministro de agua de manera continua, de conformidad con las cláusulas séptima y octava del contrato DL331-2005, sin embargo, aduce que el SANAA ha incumplido su obligación de pagar. La deuda asciende hasta el día ocho de octubre de dos mil nueve, a la cantidad de CATORCE MILLONES, QUINIENTOS DIECISIETE MIL, CIENTO TRECE LEMPIRAS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (L14,517,113.71).- CONSIDERANDO (4): Que en fecha 19 de noviembre de 2009, el Abogado CARLOS ALFONSO FORTIN LARDIZABAL, actuando como Apoderado de la sociedad denominada ENSSA, compareció ante la Dirección del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, donde presentó una demanda arbitral de Resolución de Contrato y Pago de Indemnización de Daños y Perjuicios, y al mismo tiempo peticiona la integración de tribunal arbitral.- CONSIDERANDO (5): Que en auto de fecha 24 de noviembre de 2009, la Dirección del Centro de Conciliación y Arbitraje, con fundamento en el artículo 44 del Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, resolvió admitir la solicitud de integración de Tribunal, presentada por el Apoderado judicial de

ENSSA Abogado CARLOS ALFONSO FORTIN LARDIZABAL, y dar traslado de la solicitud al Gerente General del SERVICIO AUTONOMO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS SANAA, para que dentro del término de cinco días conteste. CONSIDERANDO (6): Que en fecha 15 de diciembre de 2009, el Abogado HUGO R. BORJAS TORRES, en su condición de apoderado judicial del SANAA, compareció ante la Dirección de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, contestando la demanda arbitral interpuesta y al mismo tiempo, opuso una excepción de previo y especial pronunciamiento por incompetencia de tribunal. Manifiesta el demandado, que la excepción de previo y especial pronunciamiento por incompetencia de tribunal, encuentra el fundamento en el contrato DL-331-2005, en el cual se pacto que el régimen jurídico estaría regulado por el Derecho Administrativo, en observancia al artículo 3 de la Ley de Contratación del Estado que dice: “Régimen Jurídico. El régimen jurídico de las contrataciones a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley será de Derecho Administrativo, siendo competente para conocer de las controversias que resulten de los mismos la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.”. Plantea que al haber un acuerdo sobre el régimen jurídico, no es el momento procesal para iniciar el procedimiento arbitral, ya que debe agotarse previamente la vía administrativa. Fundando su petición en lo establecido en el párrafo segundo del artículo 129 de la Ley de Contratación del Estado, que señala: “Cuando así ocurra, el Contratista solicitará a la Administración la resolución del contrato; si ésta no se pronunciare favorablemente, agotada que fuere la vía administrativa, el Contratista podrá recurrir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo o a un arreglo arbitral.”.- CONSIDERANDO (7): Que no obstante lo manifestado por el apoderado judicial del SANAA, de la revisión de los antecedentes traídos a la vista, se observa que en el TOMO IV de los antecedentes, a folios 2337, corre agregada una copia fotostática del Decreto Legislativo No.379-2005, publicado en el diario Oficial La Gaceta No.30,923, en fecha ocho de febrero de dos mil seis, contentivo de la aprobación del CONTRATO DL-331, que contiene el CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE ESTRUCTURAS PRODUCTORAS DE AGUA SUBTERRÁNEAS Y OBRAS ACCESORIAS; suscrito entre el Gerente General y Gerente por Ley de SERVICIO AUTONOMO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS SANAA, y el empresario CARLOS NAPOLEON LARACH LARACH, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil ENERGY SOLUTIONS, S.A. de C.V. (ENNSA). En la cláusula décimo quinta del CONTRATO DL-331, se establece que: “Ante

cualquier controversia o conflicto entre las partes relacionado directamente o indirectamente con este contrato, ya sea de naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución o resolución del mismo, convienen en someterse al procedimiento de arbitraje, de conformidad con el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa.” Concluyéndose que deberá someterse al procedimiento de arbitraje, cualquier controversia que surja del contrato supramencionado.- CONSIDERANDO (8): Que en fecha 18 de junio de dos mil diez, el abogado HUGO R. BORJAS, apoderado judicial del SANAA, compareció ante la Corte Segunda de Apelaciones de Francisco Morazán, interpuso recurso de amparo, alegando que la resolución de fecha 11 de junio de 2010, ha vulnerado en perjuicio de su cliente, el derecho fundamental de defensa y la garantía del debido proceso, consagrados respectivamente, en los artículos 82 y 90 párrafo primero, de la Constitución de la República.- CONSIDERANDO (9): Que según expone el recurrente, la infracción de los preceptos constitucionales se produce en el momento que el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa resolvió declararse competente para conocer la demanda arbitral de resolución de contrato y pago de indemnización de daños y perjuicios causados promovida por el apoderado legal y judicial de ENSSA, y declara sin lugar la excepción dilatoria de Previo y especial pronunciamiento por incompetencia de tribunal interpuesta por el apoderado legal y judicial del SANAA. Sostiene el recurrente que la excepción dilatoria de Previo y especial pronunciamiento por incompetencia de tribunal debió ser declara con lugar en virtud de no ser el momento procesal oportuno para demandar al SANAA, consecuentemente tampoco es el momento procesal oportuno para que el Tribunal arbitral conozca de la demanda en cuestión, en virtud de que la demandante no ha agotado aun la vía administrativa, requisito indispensable previo a demandar al Estado.- CONSIDERANDO (10): Que analizados los antecedentes se concluye que el thema decidendi en el presente caso es determinar si se debe agotar previamente la vía administrativa en aquellos casos en que las partes convienen someter los conflictos, al procedimiento de arbitraje, de conformidad con el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa. CONSIDERANDO (11): Que como quedo dicho, se trata del CONTRATO DL-331, que contiene el CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE ESTRUCTURAS PRODUCTORAS DE AGUA SUBTERRÁNEAS Y OBRAS ACCESORIAS; suscrito por una entidad autónoma del Estado (SANAA), y un particular, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil.- CONSIDERANDO (12):

Que el artículo 1 de la Ley de Contratación del Estado, en su primer párrafo establece: “Los contratos de obra pública, suministro de bienes o servicios y de consultoría que celebren los órganos de la Administración Pública Centralizada y Descentralizada, se regirán por la presente Ley y sus normas reglamentarias.” Asimismo al artículo 3 de la misma Ley dice que: “... El régimen jurídico de las contrataciones a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley será de Derecho Administrativo, siendo competente para conocer de las controversias que resulten de los mismos la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.”.- CONSIDERANDO (13): Que el artículo 17 del Código Civil manda que no debe atribuirse a la Ley, otro sentido que el que resulta explícitamente de sus propios términos, dada la relación que entre los mismos debe existir y la intención del legislador.- CONSIDERANDO (14): Que en atención a lo dispuesto en el artículo 1 antes transcrito, el artículo 129 de la Ley de Contratación del Estado dice literalmente que: “El incumplimiento por la Administración de las cláusulas del Contrato originará su resolución sólo en los casos previstos en esta Ley; en tal caso, el Contratista tendrá derecho al pago de la parte de la prestación ejecutada y al pago de los daños y perjuicios que por tal causa se le ocasionaren. Cuando así ocurra, el Contratista solicitará a la Administración la resolución del contrato; si ésta no se pronunciare favorablemente, agotada que fuere la vía administrativa, el Contratista podrá recurrir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo o a un arreglo arbitral. Lo estipulado en esta norma se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 121 párrafo 3) de la presente Ley.”. CONSIDERANDO (15): Que analizados en su contexto los artículos señalados anteriormente, la Sala de lo Constitucional manifiesta que la Ley de Contratación del Estado publicada en el Diario oficial La Gaceta No. 29,583 de fecha 17 de septiembre de 2001, contentiva del artículo 129 antes transcrito, presenta una modificación que refleja la necesidad del legislador de que se cumpla con el agotamiento de la vía administrativa no solamente previa a la vía judicial, lo que ha quedado claro en la Ley de lo Contencioso Administrativo y demás, sino que, en virtud de la aprobación de la Ley de Conciliación y Arbitraje vigente a partir del 14 de febrero del 2001, introduce de manera directa el requisito sine quanon, que es el agotamiento de la vía administrativa previa a un arreglo arbitral. Es de mencionar la secuencia y orden de las fechas de la emisión de ambas leyes, una en pos de otra, guardando el debido orden para su aplicación, en observancia de un debido proceso. En tal sentido, los contrato que suscriba el (SANAA), como entidad autónoma del Estado, se regirán de acuerdo a la ley de Contratación del Estado y sus disposiciones reglamentarias.-

CONSIDERANDO (16): Que atendiendo a las circunstancias anteriormente expuestas, se deduce que la estimación del recurso interpuesto por el Quejoso, NO constituye una infracción de la garantía del debido proceso, por el contrario, la sentencia que se revisa, y que otorga el recurso de amparo interpuesto por el recurrente, manifiesta eficacia jurídica procesal.- CONSIDERANDO (17): Que por todas las razones anteriormente expuestas, la Sala es del criterio porque se confirme la sentencia venida en revisión y que otorga el amparo interpuesto por el recurrente.- POR TANTO: La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, como intérprete último y definitivo de la Constitución de la República, en nombre del Estado de Honduras, POR UNANIMIDAD DE VOTOS y haciendo aplicación de los Artículos Números: 303 reformado, 304 reformado, 313 No.5 reformado, 316 reformado y 319 reformado de la Constitución de la República; 8 y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos; 14 y 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; 1, 74, 78 atribución 5ª, de la Ley de Organización y Atribuciones de los Tribunales; 1, 2, 3 No.2; 4, 5, 7, 9 No.2, 41, 63, 68 y 69 de la Ley Sobre Justicia Constitucional; 1, 3, 129 de la Ley de Contratación del Estado; 6 atribución 5ª., del Reglamento Interno de la Corte Suprema de Justicia.- FALLA: CONFIRMANDO la sentencia de fecha 14 de febrero de 2011 dictada por la Corte Segunda de Apelaciones de lo Civil de Francisco Morazán. Y MANDA: Que con certificación de este fallo se devuelvan los antecedentes al Tribunal de su procedencia para los efectos legales correspondientes. Redacto la Magistrada SANTOS MONCADA. NOTIFIQUESE. - Firmas y Sello. LIDIA ESTELA CARDONA PADILLA. PRESIDENTA. SILVIA TRINIDAD SANTOS MONCADA. VICTOR MANUEL LOZANO URBINA. GERMAN VICENTE GARCIA GARCIA. JOSE ELMER LIZARDO CARRANZA. Firma y Sello. DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO. SECRETARIO SALA DE LO CONSTITUCIONAL”. Extendida en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, el dieciséis (16) de enero del año dos mil catorce (2014), certificación de la resolución de fecha veinte (20) de noviembre del año dos mil trece (2013), recaída en el Recurso de Amparo Civil Venido en Consulta con orden de ingreso en este Tribunal número 493=11. DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO SECRETARIO DE LA SALA DE LO CONSTITUCIONAL

## **Entrevista practicada al abogado Luis Alejandro Ferrera Turcios, Gerente Legal de Grupo Roble Honduras**

El principio de libertad de contratación es la facultad que tienen las partes de poder elegir a su propia conveniencia la materia del contrato, el objeto del contrato, el valor de la transacción o sin valor, con quien contratar, la modalidad del contrato y el mecanismo de solución de conflictos, este principio se encuentra reconocido como un Derecho en nuestro código civil vigente. La única limitación que debe existir, consiste en que ninguna de las partes debe tener mayor ventaja sobre la otra en la relación contractual, sino que debe existir un equilibrio de ambas partes en relación a las obligaciones y derechos establecidos en el contrato.

El Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) es un ente administrativo creado bajo el decreto indicado en la pregunta, conforme al artículo 6, y en el artículo 7 de ese mismo decreto establece las obligaciones del DAI, determinando en el numeral quinto que podrá resolver cuestiones derivadas de la Ley, pero que no sean competencia de otras autoridades administrativas o judiciales, con lo cual a mi criterio, este numeral limita la facultad o la potestad que la DAI considere de conocer conflictos que nazcan de contratos de arrendamiento que conforme a la voluntad de las partes se someten a proceso de arbitraje o bien a la jurisdicción ordinaria.

Así mismo, el artículo 11 de la Ley de Inquilinato reconoce la libre contratación en el caso de alquiler de viviendas o locales comerciales cuando el valor real y total del inmueble exceda de cuarenta mil Lempiras, lo que hoy en día cualquier edificio supera el monto antes indicado, ratificando de esta misma forma que la voluntad de las partes está por encima del decreto que crea el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI).

A su consideración no debería existir igualdad en el tratamiento legal que se debe dar a un contrato cuya finalidad es la relación entre un inquilino y un arrendador para el uso habitacional que para el uso de un local comercial pues la finalidad que tiene cada contrato es completamente distinta, es decir, no es lo mismo que se regule para proteger los derechos de las partes en un contrato relacionado a una vivienda, cuya finalidad debiera ser la protección social de una

familia, que proteger los derechos de las partes sobre un contrato de arrendamiento de local comercial, cuya finalidad es explícitamente el comercio.

Por lo que se refiere a las implicaciones entre una relación cuya finalidad es estrictamente social no son y no pueden ser las mismas cuando la relación contractual tiene una finalidad estrictamente comercial, por lo que, en el primer caso, la ley debe ser proteccionista a favor del Inquilino, pero en el caso de los contratos cuya finalidad es comercial, la ley debe ser equitativa en cuanto a los derechos y obligaciones que tenga los arrendadores y los arrendatarios.

A su juicio el DAI actúa para conocer conflictos entre las partes, cuando éstas previamente han pactado que se someterán a un proceso arbitral o bien de jurisdicción ordinaria, la DAI debe someterse a la voluntad de las partes y abstenerse de conocer cualquier conflicto al que alguna de sus partes haya acudido para dirimirla y en el caso que no lo haga, la declinatoria que pueda solicitar la otra parte debe ser suficiente argumento para que la DAI no continúe con el proceso administrativo y proceda a archivar el expediente administrativo.

Desconocer lo anterior por parte del DAI puede conllevar al funcionario que no decline del proceso a que sea denunciado ante la autoridad competente por abuso de autoridad, conforme al artículo 349 del código penal vigente y conforme a lo establecido en el capítulo XIII de la Constitución de la República.

Considerando que, el Abogado Ferrera es del criterio que la finalidad de un contrato de arrendamiento de locales comerciales es estrictamente comercial, por lo que conforme a este criterio considera que ambas partes deben tener los mismos derechos y no que existan más privilegios en la ley a favor del arrendatario, ya que esto no fomenta la inversión inmobiliaria, limitando el ámbito de crecimiento para dicho sector comercial, repercutiendo en la economía que pudiera generar en un país.

En resumen, las actuaciones de los juzgados y autoridades competentes están sujetos o limitados a las facultades que cada ley les otorga, y en vista de ello, deben estar obligados a desconocer de cualquier conflicto que le sea sometido a su competencia cuando la base de la



petición sea sustentada sobre un contrato, en el que las partes hayan acordado someter sus conflictos en una ley especial como la Ley de Conciliación y Arbitraje cuya jerarquía es igual a la jerarquía de la ley de inquilinato y adicional a lo anterior es importante determinar que la voluntad de las partes reconocida en el código civil es la base fundamental que debe ser respetada y reconocida por cualquier funcionario, ya que es amparada en una ley superior.

### **Entrevista practicada a los abogados José Miguel Álvarez y Jorge Brizuela Socios de la firma legal BLP de Honduras**

Los Abogados Álvarez y Brizuela manifiestan conjuntamente que la naturaleza de la cláusula arbitral la hace subsistir por sí misma, ya que las partes la acuerdan de forma voluntaria, bajo el principio de la “*pacta sunt servanda*” y las únicas limitantes en una relación contractual ya están establecidas en la Ley, sin embargo, en materia de inquilinato hay dos factores a considerar en cuanto a la tutela de Derechos humanos y el aspecto económico.

En segunda instancia, la Ley de inquilinato que es una Ley de orden público y bajo este precepto obliga a agotar la instancia administrativa, sin que el DAI se tome más atribuciones que las que la Ley le concede, y no excederse en sus funciones, consideran que se debe dar una mayor protección al arrendatario en una relación de arrendamiento, en este sentido debe sacarse de la égida de protección y hacer una diferenciación de los arrendamientos de vivienda y de los de locales comerciales, que es necesaria una actualización de la norma ya que la Ley no puede abstraerse de la realidad económica en que vivimos.

### **Entrevista practicada al Abogado Mario Roberto Andino Bernhard, Gerente Legal de Grupo Salinas**

El principio de libre contratación consiste en el derecho de las personas de suscribir contratos con quién ellos decidan sin injerencia de terceros, de forma voluntaria, estableciendo las cláusulas que estimen necesarias, siempre que las mismas no contravengan preceptos legales, en cuanto a las limitantes relacionadas a los contratos de arrendamiento de locales de uso comercial.

El Artículo de la Ley de Inquilinato establece que la contratación se regirá bajo el principio de libre contratación, siempre y cuando el valor del inmueble exceda de cuarenta mil Lempiras, en caso de existir la cláusula arbitral en un contrato de arrendamiento de locales de uso comercial, el DAI no debería conocer las causas, en virtud que las partes ya decidieron resolver sus controversias mediante Arbitraje de acuerdo al artículo 110 de la Constitución de la República, que protege el Derecho de las personas naturales a someter sus conflictos a Arbitraje.

Así mismo, El Abogado Andino considera que es un tema subjetivo, la protección que Estado brinda a los inquilinos, en el caso de un arrendamiento de vivienda se podría entender que el arrendador tiene algunas ventajas respecto del arrendatario, lo que se convierte en una relación desigual, por eso parece procedente que la Ley proteja en estos casos al inquilino, como en el caso del patrono con el empleado en una relación laboral.

Por lo que se refiere a el caso de locales comerciales no necesariamente esto es así, en vista que el arrendatario podría ser una empresa grande con más ventajas y ofertas para arrendar un local y tener por ende más ventajas que el arrendador, es un tema que hay que regularlo de forma cerrada siempre generará controversias lo recomendable es siempre legislar con base en principios y velar por la parte que resulte más débil en una relación contractual, independiente si es arrendatario o arrendador.

En último lugar, basado en el Artículo 69 de la Ley de Conciliación y Arbitraje el Laudo Arbitral tiene la misma fuerza y validez de una sentencia judicial; asimismo, el Artículo 71 de dicha Ley, establece que el laudo arbitral firme también tiene los efectos de cosa juzgada de tal forma que si, la cláusula arbitral tiene validez por sí misma, en virtud que produce los efectos anteriormente mencionados.

**Entrevista practicada al abogado Oliver Erazo, Notario y Docente de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras**

El Abogado Erazo en su participación manifiesta que la libertad de contratación nace de un principio constitucional y circunscrito a la materia de Derecho mercantil la limitante a contratar es todo lo que alteran la ley ordinaria, las buenas costumbres y la moral. En Derecho mercantil actualmente estamos experimentando la contratación atípica que, aunque no está regulada en una norma nacional si está avalada por la Organización para la cooperación y desarrollo económico OCDE y la Comisión de las naciones unidas para el Derecho mercantil UNCITRAL.

El tema procesal responde a la sumisión expresa, cuando en un contrato de arrendamiento las partes acuerdan someter sus controversias a un tribunal arbitral, por medio de una cláusula arbitral, en ese sentido se debe respetar la voluntad de las partes, y en este sentido todo lo actuado por el DAI es nulo, cuando exista abuso de autoridad y los funcionarios públicos excedan en sus funciones, y deben abstenerse de conocer asuntos donde previamente se acordaron los métodos alternativos de solución de conflictos.

Los Derechos de arrendadores y arrendatarios deben ser iguales, las normas comerciales deben estar claras, para obtener relaciones comerciales sanas, nuestro código civil establece que los contratos son fuentes de obligaciones, regidos por los principios de “*pacta sunt servanda*” y “*rebus sic stantibus*”

Se debe agregar que, los contratos son sinalagmáticos ambas partes deben estar en igualdad de derechos, lo dicho hasta aquí supone que la Ley de inquilinato no está siendo funcional porque no responde a las nuevas modalidades de arrendamiento, simultáneamente la cláusula arbitral vale *per se* en virtud de mandato de Ley, las partes contratantes se desprenden de la jurisdicción ordinaria para someterse al arbitraje, y el laudo tiene la misma fuerza que una sentencia.

### **Entrevista practicada al abogado Arturo Medrano, miembro de la Junta Directiva de Grupo Atlántida Honduras y Presidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida en El Salvador**

En cuanto a la libre contratación, en los contratos de arrendamiento de espacios de uso comercial, el Abogado Medrano manifiesta que está ligado a la propiedad privada, mediante la

cual, las partes contratantes tienen libre disposición en cada una de las cláusulas que conforman el contrato, y las únicas limitantes son la Ley, la moral y orden público.

Por otro lado, y desde su punto de vista quien viola el pacto, no es el DAI, sino la parte contratante que actúa desconociendo la cláusula arbitral que aceptó mediante la firma del contrato, el artículo 110 de la Constitución de la República constituye el respaldo a la cláusula arbitral y por el carácter imperativo de la Ley, la DAI debe respetar el sometimiento voluntario.

Simultáneamente, el principio constitucional de la igualdad de los hondureños frente a la Ley, contenido en el artículo 5 del código de procedimientos civiles sirve de fundamento en el ámbito de Derecho privado a los principios esenciales que deben regir los contratos.

En síntesis, los contratos son Ley entre las partes, esto es “*autonomía de la voluntad*” si una de las partes no está de acuerdo con los términos del contrato está en la libertad de no firmarlo, a mi criterio la Ley en cuanto a su aplicación a las relaciones comerciales, debe evitar crear clases privilegiadas, que sean de carácter proteccionista a una de las partes, ya que los contratos son sinalagmáticos y generan obligaciones recíprocas para cada uno de los contratantes, y en tal sentido la cláusula arbitral debe tener validez por sí misma ya que no tiene sentido pactar si no es ley para ambos contratantes.

### **Entrevista practicada al abogado Juan José Alcerro Milla, socio de la firma Aguilar Castillo Love Honduras**

Teniendo en cuenta que, por el principio de libre contratación o de libertad de pactos, plasmado en el artículo 1547 código civil, artículo 714 código de comercio, los contratantes “*pueden determinar libremente el contenido de los contratos*” artículo 714 del código de comercio y “*establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes ni a la moral ni al orden público...*” artículo 1547 código civil.

Esto es que de conformidad con la legislación hondureña, artículo 11 de la Ley de inquilinato, en adelante, “*esa libertad de pactos* en materia de alquileres existe respecto de

aquellos arrendamientos que estén excluidos de la aplicación de la Ley, artículo 7 Ley de inquilinato y en relación con los contratos de arrendamiento de viviendas o de locales, cuando el valor real y total del inmueble en que estén comprendidos exceda de cuarenta mil Lempiras, con excepción de mesones o cuarterías, artículo 11 Ley de inquilinato.

De otro modo, la libertad de contratación está limitada de modo que las disposiciones contractuales acordadas que supriman, contraríen, disminuyan los derechos del arrendatario se tendrán por no puestas artículo Ley de inquilinato. Ejemplos de cómo opera la limitación a la libertad de pactos, cuando aplique, se encuentran en los artículos 8 al10 (sobre prohibición de aumentos de precio del alquiler), artículo 12 y subsiguientes (sobre rebaja de renta), artículo 29 (sobre títulos ejecutivos firmados por el inquilino en ciertos casos), artículo 33 (sobre medidas coactivas para lograr la desocupación del inmueble), etc.

Teniendo en cuenta que, el Departamento Administrativo de Inquilinato DAI, creado mediante Decreto 866 de 1979, Ley del Departamento Administrativo de Inquilinato, tiene entre sus funciones la de asistir al Poder Ejecutivo en la fijación de políticas en materia de inquilinato, velar por la correcta aplicación de la Ley, resolver cuestiones contenciosas para la fijación, aumento o rebaja de la renta, resolver cuestiones que no sean competencia de otras autoridades administrativas o judiciales.

De modo que, por mandato de Ley artículo 7 numerales 4 y 5 L-DAI, la actuación del DAI no tiene valor jurisdiccional como tal artículo 303 Constitucional, que reserva a los jueces la administración de justicia; artículo 24.1 código procesal civil; artículo 1 Ley de organización y atribución de los tribunales LOAT: la eventual resolución administrativa del DAI, no tendría ni podría tener el efecto de una sentencia judicial, y por tanto lo que conozca el DAI y resuelva el DAI no excluye ni la actuación jurisdiccional ni el arbitraje. De modo que no quedaría excluido el arbitraje en aquellos casos que las partes hayan acordado el arbitraje como mecanismo para solución de controversias al amparo de la Ley 161-2000 de Conciliación y Arbitraje.

Significa que, no siendo excluyentes, no vemos óbice para que el DAI conozca del asunto, si éste está dentro de sus competencias artículo 7 numerales 4 y 5 L-DAI y no es de aquellas que

lo sean de sede jurisdiccional. El hecho que el DAI conozca de los asuntos que sean de su competencia no excluye la actuación jurisdiccional, y, por tanto, si las partes han pactado arbitraje como mecanismo de solución de controversias, éste se mantiene válido y vinculante: las partes siguen teniendo la opción del arbitraje y por tanto no se violentaría el “*pacta sunt servanda*” del artículo 1348 código civil.

La cláusula arbitral debe tener validez porque es posible bajo el marco legal hondureño artículo 110 Constitucional y las disposiciones de la Ley de conciliación y arbitraje, artículos 37, 38, 39 y 33 y porque es el resultado de la libre contratación de las partes artículo 1547 del código civil, artículo 714 código de comercio, en aspectos en los que cabe ese acuerdo artículos 28 y 29 Ley de conciliación y arbitraje. Corresponde a los órganos administrativos y jurisdiccionales reconocer y dar protección a esa cláusula artículos 457, 25.1, 28 código procesal civil, y su consecuencia, el laudo artículo 69, 71 Ley de conciliación y arbitraje.

La Constitución hondureña establece el principio de la igualdad de todos ante la Ley artículos 60, 61 Constitucionales de modo que óptica, la ley no debería distinguir: en situaciones iguales, la ley aplicará igual a todos: habrá de darse a todos *los mismos derechos y las mismas obligaciones*. A la vez, la legislación refiere al principio de la libre contratación ya citado y del “*pacta sunt servanda*”: las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos.

Sin embargo, también es verdad que la igualdad pretendida, no es tal a veces en la práctica, y el legislador podrá observar alguna asimetría entre partes (por ejemplo, en la relación laboral o en las relaciones de consumo), y buscará, a través de la ley, resolver la asimetría o desigualdad observada. Y por ese motivo incluye disposiciones como la del “*in dubio pro operario*” artículo 30 del código de trabajo, o similares que favorecen a la parte supuestamente más débil (trabajador, consumidor o usuario).

En las relaciones de arrendamiento de vivienda, suele ser política de Estado, la protección de los derechos de los inquilinos, como parte de un derecho a un techo, a una vivienda digna. Y en ese sentido, se suele proteger al inquilino. De modo análogo, si se considera que el

arrendatario de un local comercial, aunque pueda ser comerciante también, pueda ser la parte débil de la relación contractual de arrendamiento, o que hay un derecho que tutelar en virtud de política estatal o política legislativa (por ejemplo, la promoción del pequeño empresario y apoyo para emprendimientos), se entendería una política legal proteccionista para el arrendatario.

Es necesario recalcar que, si se considera que el arrendatario de un local comercial, pueda ser la parte débil de la relación contractual de arrendamiento, o que hay un principio o política estatal que se desea promover derecho que tutelar en virtud de política estatal o política legislativa (por ejemplo, la promoción del pequeño empresario y apoyo para emprendimientos), se entendería que se deba mayor protección al arrendatario.

### **Entrevista practicada al abogado Max Salgado Lagos, socio de la firma Actio Juris Honduras**

De conformidad al artículo 714 del Código de Comercio establece: “Que las partes pueden determinar libremente el contenido que los contratos en límites legalmente impuesto, también pueden celebrar contratos que no correspondan a los tipos que este código fija siempre que persigan intereses dignos de tutela jurídica.” Este principio tiene sus limitantes en relación a los locales de uso comercial, en el sentido que la Ley de Inquilinato ya dispone en su artículo 2 que “Los derechos otorgados a los inquilinos en la Ley son irrenunciables, y como consecuencia serán nulas las disposiciones contractuales o cualquier otra índole que supriman, contraríen, restrinjan o disminuyen.

Sin embargo, son renunciables los derechos que correspondan al arrendador respecto al inquilino o arrendatario sea que se trate del propietario del inmueble o del subarrendador.” hay limitantes a la contra de la libre contratación entre las partes, por cuanto siendo que dispone que son nulos ipso jure, es de aplicación lo dispuesto en el art. 9, 10, 11, 1586 y 1589 del Código Civil, en donde se declara nulo los actos que la ley dispone como tal, por lo tanto, no se deja a la convalidación de las partes.

Cuando existe una cláusula arbitral en el contrato de arrendamiento, establecen que cualquier controversia deberá conocerse por la vía arbitral, la DAI debe abstenerse de conocer porque prima la voluntad de las partes contratantes, sin embargo, si la parte convocada no

interpone la excepción u oposición de sometimiento al arbitraje, consciente tácitamente y ello implica que la DAI puede conocer del asunto llevado a su conocimiento, artículo 38 párrafo tercero de la Ley de Conciliación y Arbitraje.

Las Leyes que implican derechos a los trabajadores, consumidores, inquilinos entre otros no aplica el principio de igualdad, porque se entiende que la sociedad a través de las Leyes pretende equilibrar el balance, la Ley de Inquilinato tiende a tener una armonía, por un lado no permite el abuso del poder dominante del arrendador, pero también por un tema de dinamizar el mercado no se permite al inquilino moroso interponer alegaciones, incidentes, podríamos decir violenta el derecho a la defensa, pero se quiere equilibrar en el sentido que el arrendador tampoco se le haga eterno que le entreguen el local comercial.

A su criterio el DAI no viola el principio de la *“pacta sunt servanda”*, sino la Ley de Conciliación y Arbitraje, porque se considera la cláusula arbitral independiente del contrato, artículos 28, 39 y 40 de la Ley de Conciliación y Arbitraje, además que las partes renuncian a iniciar proceso judicial, y dentro del Arbitraje tiene previsto una audiencia de conciliación que es la finalidad de la DAI.

Para simplificar, la cláusula Arbitral es una voluntad de las partes a someter las controversias entre partes contratantes y esa voluntad debe ser respetada por los entes públicos y privados, porque el principio del artículo 110 constitucional dispone “Ninguna persona natural que tenga la libre administración de sus bienes, puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles por transacción o arbitramento.” Como hemos señalado el Arbitraje puede renunciarse de forma expresa o tácita.

### **Entrevista practicada al abogado René Javier Fasquelle Dumas, Notario**

La libre contratación es un derecho de los particulares de poder celebrar contratos de forma libre y sin más limitaciones que las establecidas en ley. Este principio prevalece en muchas áreas, pero no otras como el ámbito social y/o laboral, a manera de ejemplo. Los límites en relación a los contratos de arrendamiento de locales de uso comerciales se extienden al destino de los mismos para propósitos ilegales o contrarios a la moral o buenas costumbres.



Si ambas partes se someten o reconocen de mutuo acuerdo ese ámbito administrativo para resolver su diferencia, existiendo previamente la cláusula arbitral, la DAI deberá conocer y resolver la controversia que surja, esto no procede a instancia de una parte. Lo anterior en el entendido que se trata de locales comerciales.

No se debe dar los mismos derechos y obligaciones al arrendador y al inquilino, porque en una relación de arrendamiento de vivienda para uso familiar prevalece el interés social que protege el legislador, a diferencia de un arriendo de tipo comercial donde el interés protegido es de otra categoría.

No sería justo que hubiese los mismos derechos, siendo que se presenta un desbalance entre las partes contratantes, lo cual previene evitar el legislador con leyes de esta naturaleza. El arrendador siempre estará en una posición superior respecto del inquilino en el plano material y real.

Si se violenta el principio de la libre contratación y de disposición, los contratos obligan a las partes en los términos de los mismos, las partes devienen obligadas en hacer valer sus derechos e interponer los recursos legales ante arbitrariedades de ese tipo como sucede con las malas prácticas de la DAI.

Es necesario recalcar que la cláusula arbitral tendrá validez por si mi misma, siempre y cuando las partes que la suscriban estén facultadas para ese tipo de condiciones, si la acuerdan partes involucradas en una relación de arrendamiento de vivienda para uso familiar o similar, pues será un órgano competente administrativo o judicial que resolverá sobre su validez en caso de conflicto.

### **Entrevista al abogado Carlos Mejía, secretario receptor del Departamento Administrativo de Inquilinato**

El secretario receptor del Departamento Administrativo de Inquilinato es del criterio que el principio de libre contratación en materia de inquilinato, es el precio inicial donde el arrendador y el arrendatario concuerdan en un importe, que la Ley de inquilinato menciona que

los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes que sean igual o mayor a cuarenta y cinco mil Lempiras son de libre contratación, de los inmuebles que los funcionarios del Departamento Administrativo de Inquilinato, pero que si les compete ver el aumento y la rebaja del precio al contrato de arrendamiento, realizando un procedimiento en conjunto con la alcaldía municipal.

En el Departamento Administrativo de Inquilinato se lleva un registro de inscripción de contratos, y al revisar las estadísticas de inscripción entre los años 2017 y 2018 se observa que va en aumento la tendencia de inscripción de los contratos de arrendamiento.

En cuanto a las partes que celebran un contrato de arrendamiento de local para uso comercial, y estas en una de sus cláusulas del contrato, establecen que se someterán a un arbitraje en caso de existir una controversia, este departamento respeta esa cláusula en el contrato firmado entre las partes y que basándose en su experiencia no se da que ninguna de las partes invoque que se haga valido el sometimiento a una clausula arbitral en un contrato; ya en la práctica para resulta más expedito para el arrendatario y el arrendador dirimir sus conflictos ante este departamento.

Es del criterio que la Ley de Inquilinato concede derechos y obligaciones, y que existe equidad en derechos entre el arrendador y arrendatario ya que en los contratos se plasma derecho y obligaciones que deben de cumplir ambas partes, sin embargo, explica que en la ley protege los derechos del arrendatario ya que los mismo son irrenunciables, pero en lo concerniente a los derechos del arrendador los derechos pueden ser renunciables.

Los contratos de arrendamiento para uso de local comercial donde se redacta una clausula arbitral tiene validez por sí misma, no necesita que ningún órgano jurisdiccional o el Departamento Administrativo de Inquilinato le den validez a la misma ya que está respaldada por la ley de conciliación y arbitraje, el código civil y nuestra Constitución de la República.

Conviene subrayar que, en su opinión la ley de inquilinato tiene que ser reformada ya que la misma fue creada desde el año 1965 y no está acorde con el derecho actual ya que el mismo es cambiante, por lo que el Departamento Administrativo de Inquilinato está realizando propuesta de reforma a la ley que serán presentadas ante el Congreso Nacional.

PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
POR CUANTO:  
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL**

**Artículo 1. Objeto de la ley**

La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ley** Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley.

No están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

**Artículo 3. Competencia** Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente ley:

1. Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo.
2. El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

**Artículo 4. Requisitos de procedibilidad**

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en

escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

#### Artículo 5. Contenido del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe:

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.

2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

#### Artículo 6. Requisitos de la solicitud

6.1 La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.

6.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

1. El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.

2. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

6.3 La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la presente ley. Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

#### Artículo 7. Causales

El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

A efectos de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes, conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 de la presente ley.

Artículo 8. Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo 8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley.

8.2 El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7.

8.3 El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
- b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes;
- c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

8.4 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la presente ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.
2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9.

8.5 El trámite de desalojo notarial finaliza si:

1. No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7, en dicho caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.
2. Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

#### Artículo 9. Trámite judicial de lanzamiento

9.1 Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la presente ley, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial.

9.2 Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso

de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

9.3 El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP), para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

9.4 Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

Disposiciones complementarias finales

PRIMERA. Aplicación supletoria del Código Civil, del Código Procesal Civil y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos

En todo lo no regulado en la presente ley se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil, del Código Procesal Civil, y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, según corresponda.

SEGUNDA. Libre elección del notario El solicitante tiene el derecho a tramitar el procedimiento de desalojo con intervención notarial, ante el notario de su libre elección de cualquier distrito dentro de la provincia en la que se encuentra el inmueble materia de desalojo, conforme a la competencia establecida en el numeral 1 del artículo 3 de la presente ley.

TERCERA. Modificación del artículo 58 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado Modifícanse los literales k) y l) del artículo 58 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, con el siguiente texto: “Artículo 58.- Inexigencia de la minuta No será exigible la minuta en los actos siguientes:

k) Arrendamiento de inmuebles sujetos a la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

l) Otros que la ley señale”.

disposición complementaria transitoria

única. contratos de arrendamiento anteriores a la vigencia de la presente ley

los contratos de arrendamiento que se celebraron en el marco del decreto legislativo 1177, decreto legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, y los anteriores a este podrán acogerse a la presente ley, siempre y cuando suscriban una adenda que cumpla con las mismas formalidades del contrato de arrendamiento establecidas en la presente ley.

comuníquese al señor presidente de la república para su promulgación.

en lima, a los dieciséis días del mes de abril de dos mil diecinueve.



### APROBACION DEL ASESOR TEMATICO

En mi condición de asesora temática de la presente tesis de postgrado, con el título de VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ARBITRAL EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE USO COMERCIAL EN HONDURAS; sustentado por: Irma Maricela Arévalo García y Karla Marcela Reyes Herrera.

Considerando que reúne los requisitos para su aprobación de acuerdo que le he realizado, basándose en la investigación.

Tegucigalpa, 24 de Junio de 2019

  
Aboga. Alma Iris Toledo Baires  
20111507  
Canciller de Colegiación  
15624