



*RCLC, Div. 3, Chap. 2, § 3202 - Restatement of Property Second Landlord and Tenant/
Reformulación de la propiedad, Segunda, Propietario e inquilino¹*

§ 1.1 Requirement of a Space Having a Fixed Location The landlord-tenant relationship exists only with respect to a space that is intended to have a fixed location for the duration of the lease.	§ 1.1 Requisito de un espacio que tenga una ubicación fija La relación entre propietario e inquilino existe solo con respecto a un espacio que está destinado a tener una ubicación fija durante la duración del contrato de arrendamiento.
§ 1.2 Requirement That Right to Possession Be Transferred A landlord-tenant relationship exists only if the landlord transfers the right to possession of the leased property.	§ 1.2 Requisito de que el derecho de posesión sea transferido Una relación entre propietario e inquilino solo existe si el propietario transfiere el derecho a la posesión de la propiedad arrendada.
§ 1.3 Capacity and Authority to Enter into the Landlord-Tenant Relationship A landlord-tenant relationship exists only if the parties have the legal capacity or requisite authority to enter into that relationship.	§ 1.3 Capacidad y autoridad para celebrar la relación entre propietario e inquilino Una relación entre propietario e inquilino existe solo si las partes tienen la capacidad legal o la autoridad necesaria para celebrar esa relación.
§ 1.4 Lease for a Fixed or Computable Period of Time A landlord-tenant relationship may be created to endure for any fixed or computable period of time.	§ 1.4 Arrendamiento por un período de tiempo fijo o computable Se puede crear una relación entre propietario e inquilino para que perdure por un período de tiempo fijo o computable.
§ 1.5 Periodic Tenancy A landlord-tenant relationship may be created to endure until one of the parties has given the required notice to terminate the tenancy at the end of a period.	§ 1.5 Inquilinato periódico Se puede crear una relación entre el propietario y el inquilino para que perdure hasta que una de las partes haya dado el aviso requerido para terminar el arrendamiento al final de un período.
§ 1.6 Tenancy at Will A landlord-tenant relationship may be created to endure only so long as both the landlord and the tenant desire. Statutes commonly require some period of notice to terminate the tenancy.	§ 1.6 Arrendamiento a voluntad Se puede crear una relación entre propietario e inquilino para durar solo mientras el propietario y el inquilino lo deseen. Los estatutos comúnmente requieren algún período de aviso para terminar el inquilinato.

¹ Nota del Revisor: La traducción al español del título de esta división fue agregada ya que inicialmente se había omitido de la traducción original.



§ 1.7 Tenancy That Is Terminable on Some Event A landlord-tenant relationship may be terminable on the occurrence of an event.	§ 1.7 Arrendamiento que es terminable ante algún evento Una relación entre propietario e inquilino puede ser terminable ante la ocurrencia de un evento.
§ 1.8 Tenancy Not to Commence Until Occurrence of an Event A landlord-tenant relationship may be made to commence upon the occurrence of an event.	§ 1.8 El inquilinato que no comenzará hasta que ocurra un evento Se puede hacer que una relación propietario-inquilino comience luego de la ocurrencia de un evento.
§ 2.1 Oral Lease A landlord-tenant relationship can be created orally If the duration of an oral lease does not exceed the period specified in the controlling Statute of Frauds.	§ 2.1 Arrendamiento Oral Una relación entre propietario e inquilino se puede crear oralmente si la duración de un contrato de arrendamiento oral no excede el período especificado en el Estatuto de Fraudes de control.
§ 2.2 Formal Requirements of a Writing Under the Statute of Frauds Unless additional requirements are prescribed by the controlling Statute of Frauds, a lease within the Statute is valid if it is evidenced by a writing which: (1) Identifies the parties; (2) Identifies the premises; (3) specifies the duration of the lease; (4) states the rent to be paid; and (5) is signed by the party to be charged.	§ 2.2 Requisitos formales de un escrito bajo el Estatuto de Fraudes A menos que los requisitos adicionales sean prescritos por el Estatuto de Fraudes de control, un contrato de arrendamiento dentro del Estatuto es válido si se evidencia por un escrito que: (1) identifica a las partes; (2) identifica los locales; (3) especifica la duración del arrendamiento; (4) establece el alquiler a pagar; y (5) está firmado por la parte a ser cobrada.
§ 2.3 Effect of an Invalid Lease A lease made invalid by the Statute of Frauds will be given no effect unless: (1) possession is taken, in which case a tenancy at will is created; (2) possession is taken and rent is paid and accepted as provided under the lease, in which case, without more, a periodic tenancy is created with all the terms of the lease except duration; or (3) the parties to the lease undertake substantial performances which are clearly referable to the terms of the lease, in which case the lease is given full effect.	§ 2.3 Efecto de un arrendamiento no válido Un contrato de arrendamiento invalidado por el Estatuto de Fraudes no tendrá efecto a menos que: (1) se toma la posesión, en cuyo caso se crea un inquilinato a voluntad; (2) la posesión se toma y el alquiler se paga y se acepta según lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, en cuyo caso, sin más, se crea un inquilinato periódico con todos los términos del contrato, excepto la duración; o (3) las partes en el contrato de arrendamiento realizan actuaciones sustanciales que son claramente referibles a los términos del contrato



	de arrendamiento, en cuyo caso al contrato se da pleno efecto.
§ 2.4 Oral Modification of Lease An oral modification of a valid lease Is Invalid if both the original and remaining periods exceed the period specified in the controlling Statute of Frauds.	§ 2.4 Modificación oral del arrendamiento Una modificación oral de un contrato de arrendamiento válido es inválido si tanto el período original como el período restante exceden el período especificado en el Estatuto de Fraudes de control.
§ 2.5 Agreement for a Lease The validity of an agreement to make a lease Is governed by the contract provisions of the controlling Statute of Frauds.	§ 2.5 Acuerdo para un arrendamiento La validez de un acuerdo para realizar un arrendamiento se rige por las disposiciones contractuales del Estatuto de Fraudes de control.
§ 3.1 Restrictions on Freedom to Refuse to Lease [Revisor's Note: Original text stricken as inapplicable]	§ 3.1 Restricciones a la libertad de negarse a arrendar [Nota del Revisor: Texto original tachado de inaplicable]
§ 4.1 What Constitutes a Paramount Title (1) Except to the extent an applicable recording law provides otherwise, a legal interest In the leased property held by a third party at the time the lease is made, and not terminable at the will of the landlord or by the time the tenant is entitled to possession, is paramount to the interest of the landlord, and unless the third party agrees otherwise, is an interest paramount to that of the tenant. A third party's legal interest in the leased property created by the landlord after the lease Is made is not paramount to a legal interest of the tenant, unless the tenant agrees otherwise or the applicable recording law protects the third party against the tenant. (2) An equitable interest in the leased property held by a third person is a paramount claim to the same extent as a legal interest, but is subordinate to a legal interest In the leased property purchased for value without notice of the outstanding equitable interest.	§ 4.1 Lo que constituye un título primordial (1) Excepto en la medida en que una ley de registro aplicable disponga lo contrario, un interés legal en la propiedad arrendada mantenida por un tercero en el momento en que se realiza el contrato de arrendamiento, y que no se pueden rescindir a voluntad del propietario o en el momento en que el inquilino tiene derecho a la posesión, son de suma importancia para el interés del propietario y, a menos que el tercero acuerde lo contrario, es un interés primordial ²del inquilino. El interés legal de un tercero sobre la propiedad arrendada creada por el propietario después de que se realice el arrendamiento no es primordial para el interés legal del inquilino, a menos que el inquilino acuerde lo contrario o la ley de registro aplicable proteja al tercero contra el inquilino. (2) Un interés equitativo sobre la propiedad arrendada mantenida por una tercera persona es un reclamo primordial en la misma medida que un

² Nota del revisor: El texto adicional se ha eliminado para que la oración se acople a la escritura utilizada en Honduras que se puede determinar a partir del contexto.



PRÓSPERA ZEDE
Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

	interés legal, pero está subordinado a un interés legal sobre la propiedad arrendada comprada por valor sin previo aviso del interés equitativo pendiente.
§ 4.2 Existence or Assertion of Paramount Title Before Entry by Tenant Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the landlord's obligations if, on the date the tenant is entitled to possession, there is a paramount title the assertion of which would deprive the tenant of the use contemplated by the parties. For that breach, the tenant before entry may: (1) terminate tie lease in the manner prescribed in § 10.1 and recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) if the paramount title affects only a portion of the leased property, affirm the lease as to the part of the leased property not affected by the paramount title and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.2; and (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1.	§ 4.2 Existencia o afirmación del título primordial antes de la entrada por el inquilino Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de las obligaciones del propietario si, en la fecha en que el inquilino tiene derecho a la posesión, existe un título primordial cuya declaración privaría al inquilino del uso contemplado por las partes. Por ese incumplimiento, el inquilino antes de la entrada podrá: (1) rescindir el contrato de arrendamiento en la forma prescrita en el § 10.1 y recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) si el título primordial afecta solo a una parte de la propiedad arrendada, afirmar el contrato de arrendamiento con respecto a la parte de la propiedad arrendada que no está afectada por el título primordial y obtener un alivio equitativo y legal que incluya: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.2; y (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1.
§ 4.3 Existence of or Eviction by Paramount Title After Entry by Tenant Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, after the tenant enters into possession there Is no breach of the landlord's obligations because of the existence of a paramount title, but there is 'a breach of his obligations if there is an eviction by a paramount title, if the eviction deprives the tenant of the use contemplated by the parties. For that breach the tenant may: (1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or	§ 4.3 Existencia o desalojo por título primordial después de la entrada del inquilino Excepto en la medida en que las partes en un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, después de que el inquilino entre en posesión, no hay incumplimiento de las obligaciones del propietario debido a la existencia de un título primordial, pero existe un incumplimiento de sus obligaciones si se produce un desalojo por un título primordial, si el desalojo priva al inquilino del uso contemplado por las partes. Por ese incumplimiento el inquilino podrá: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

(2) if the eviction is from only a portion of the leased property, continue the lease as to the part of the leased property from which he has not been evicted and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.1 and (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1.	manera prescrita en el § 10.1 y recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) si el desalojo es solo de una parte de la propiedad arrendada, continuar con el contrato de arrendamiento en relación con la parte de la propiedad arrendada de la que no ha sido desalojado y obtener un alivio equitativo y legal que incluya: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.1 y (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1.
§ 5.1 Condition Unsuitable on Date the Lease Is Made Remedies Before Entry Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the landlord's obligations if the parties contemplate that the leased property will be used for residential purposes and on the date the lease is made and continuously thereafter until the date the tenant is entitled to possession, the leased property, without fault of the tenant, is not suitable for residential use. For that breach the tenant before entry may: (1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) affirm the lease and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.2; (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1; (c) the use of the rent to eliminate the unsuitable condition to the extent prescribed In § 11.2; (d) the withholding of the rent in the manner and to the extent prescribed in § 11.3.	§ 5.1 Condición inadecuada en la fecha en que se realiza el arrendamiento. Remedios antes de la entrada Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de las obligaciones del propietario si las partes contemplan que la propiedad arrendada se usará para fines residenciales y en la fecha en que se realizó el contrato de arrendamiento y de forma continua hasta la fecha el inquilino tiene derecho a la posesión, la propiedad arrendada, sin culpa del inquilino, no es adecuada para uso residencial. Por ese incumplimiento el inquilino antes de la entrada podrá: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en el § 10.1 y recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) afirmar el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal, incluyendo: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.2; (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1; (c) el uso de la renta para eliminar la condición inadecuada en la medida prescrita en § 11.2; (d) la retención de la renta en la forma y en la medida prescrita en el § 11.3.
§ 5.2 Unsuitable Condition Arises After Date of Lease Remedies Before Entry	§ 5.2 Aparece una condición inadecuada después de la fecha de arrendamiento. Remedios antes de



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the landlord's obligations if, after the date the lease is made and without fault of the tenant, a change in the condition of the leased property, which change exists on the date the tenant is entitled to possession, makes the leased property unsuitable for the use contemplated by the parties. For that breach the tenant before entry may: (1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and if the change in condition is due to the landlord's fault, recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) if the change in condition is due to the landlord's fault, affirm the lease and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.2; (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1; (c) the use of the rent to eliminate the unsuitable condition to the extent prescribed in § 11.2; and (d) the withholding of the rent in the manner and to the extent prescribed in § 11.3.	la entrada Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de las obligaciones del propietario si, después de la fecha en que se realizó el contrato de arrendamiento y sin culpa del inquilino, un cambio en la condición de la propiedad arrendada, cuyo cambio existe en la fecha en que el inquilino tiene derecho a la posesión, hace que la propiedad arrendada no sea adecuada para el uso contemplado por las partes. Por ese incumplimiento el inquilino antes de la entrada podrá: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en el § 10.1 y si el cambio de condición se debe a la culpa del propietario, recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) si el cambio en la condición se debe a la culpa del propietario, afirmar el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal que incluya: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.2; (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1; (c) el uso de la renta para eliminar la condición inadecuada en la medida prescrita en el § 11.2; y (d) la retención de la renta en la forma y en la medida prescrita en el § 11.3.
§ 5.3 Effect of Entry by Tenant on Remedies Then Available Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the remedies available to the tenant before entry, because of the unsuitable condition of the leased property for the use contemplated by the parties, are available to him after entry if the landlord does not correct the situation within a reasonable period of time after being requested to do so by the tenant, unless the tenant's entry constitutes a waiver.	§ 5.3 Efecto de la entrada por el inquilino sobre los recursos disponibles en ese momento Excepto en la medida en que las partes en un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, los recursos disponibles para el inquilino antes de la entrada, debido a la condición inadecuada de la propiedad arrendada para el uso contemplado por las partes, están disponible para él después de la entrada si el propietario no corrige la situación dentro de un período de



PRÓSPERA ZEDE
Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

	tiempo razonable después de que el inquilino le solicite hacerlo, a menos que la entrada del inquilino constituya una renuncia.
§ 5.4 Unsuitable Condition Arises After Entry- Remedies Available Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the landlord's obligations if, after the tenant's entry and without fault of the tenant, a change in the condition of the leased property caused by the landlord's conduct or failure to fulfill an obligation to repair, or caused suddenly by a non man made force, makes the leased property unsuitable for the use contemplated by the parties and the landlord does not correct the situation within a reasonable time after being requested by the tenant to do so. For that breach, the tenant may: (1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and if the change in condition Is due to the landlord's fault, recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) if the change in condition is due to the landlord's fault, continue the lease and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.2; (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1; (c) the use of the rent to eliminate the unsuitable condition to the extent prescribed In § 11.2; and (d) the withholding of the rent in the manner and to the extent prescribed in § 11.3.	§ 5.4 Surge una condición inadecuada después de la entrada. Recursos disponibles Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de las obligaciones del propietario si, después de la entrada del inquilino y sin culpa del inquilino, un cambio en la condición de la propiedad arrendada causada por la conducta o falla del propietario de cumplir con la obligación de reparar, o es causado repentinamente por una fuerza no hecha por el hombre, hace que la propiedad arrendada sea inadecuada para el uso contemplado por las partes y el propietario no corrige la situación dentro de un tiempo razonable después de que el inquilino le haya pedido que lo haga . Por ese incumplimiento, el inquilino podrá: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en el § 10.1 y si el cambio de condición es debido a la culpa del propietario, recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) si el cambio en la condición se debe a la culpa del propietario, continuar con el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal que incluya: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.2; (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1; (c) el uso de la renta para eliminar la condición inadecuada en la medida prescrita en § 11.2; y (d) la retención de la renta en la forma y en la medida prescrita en el § 11.3.
§ 5.5 Obligation of Landlord to Keep Leased Property in Repair (1) Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the landlord, under a lease of	§ 5.5 Obligación del propietario de mantener la propiedad arrendada en reparación (1) Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente



property for residential use, is obligated to the tenant to keep the leased property in a condition that meets the requirements of governing health, safety, and housing codes, unless the failure to meet those requirements is the fault of the tenant or is the consequence of a sudden non-man made force or the conduct of third persons. (2) Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the landlord is obligated to the tenant to keep safe and in repair the areas remaining under his control that are maintained for the use and benefit of his tenants. (3) The landlord is obligated to keep the leased property in repair to the extent he has expressly or impliedly agreed to do so. (4) If the failure of the landlord to fulfill an obligation described in subsection (1), (2) or (3) makes the leased property unsuitable for the use contemplated by the parties and the landlord does not correct his failure within a reasonable time after being requested to do so, the tenant is entitled to the remedies provided in section 5.4.	lo contrario, el propietario, bajo un contrato de arrendamiento de propiedad para uso residencial, está obligado ante el inquilino a mantener la propiedad arrendada en una condición que cumple con los requisitos de los códigos de salud, seguridad y vivienda, a menos que el incumplimiento de cumplir con esos requisitos sean culpa del inquilino o son la consecuencia de una fuerza repentina no hecha por el hombre o la conducta de terceros. (2) Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el propietario está obligado ante el inquilino a mantener en condiciones seguras y en reparación las áreas que quedan bajo su control que se mantienen para el uso y beneficio de sus inquilinos. (3) El propietario está obligado a mantener la propiedad arrendada en reparación en la medida en que haya acordado hacerlo de manera expresa o implícita. (4) Si el incumplimiento por parte del propietario de una obligación descrita en la Subsección (1), (2) o (3) hace que la propiedad arrendada sea inadecuada para el uso contemplado por las partes y el propietario no corrige su falla dentro de un tiempo razonable después de que se le solicite hacerlo, el inquilino tiene derecho a los recursos proporcionados en la sección 5.4.
§ 5.6 Parties Agree Otherwise as to Landlord's Obligations in Regard to Condition of Leased Property The parties to a lease may agree to increase or decrease what would otherwise be the obligations of the landlord with respect to the condition of the leased property and may agree to expand or contract what would otherwise be the remedies available to the tenant for the breach of those obligations, and those agreements are valid and binding on the parties to the lease unless they are unenforceable in whole or	§ 5.6 Las partes acuerdan de otra manera en cuanto a las obligaciones del propietario con respecto a la condición de la propiedad arrendada Las partes de un contrato de arrendamiento pueden acordar aumentar o disminuir lo que de otra manera serían las obligaciones del propietario con respecto a la condición de la propiedad arrendada y pueden acordar expandir o contraer lo que de otra manera serían los recursos disponibles para el inquilino por el incumplimiento de esas obligaciones, y esos acuerdos son válidos y vinculantes para las partes del contrato de



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

in part because they are unconscionable or significantly against public policy.	arrendamiento, a menos que sean inaplicables en su totalidad o en parte debido a que son inconscientes o están significativamente en contra de la política pública.
§ 6.1 Landlord's Conduct Interferes with Permissible Use Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the landlord's obligations if, during the period the tenant is entitled to possession of the leased property, the landlord, or someone whose conduct is attributable to him, interferes with a permissible use of the leased property by the tenant, For that breach, the tenant may, if the conduct does not cease promptly after an appropriate request by the tenant to the landlord: (1) terminate the lease in the manner prescribed In § 10.1 and recover damages to the extent prescribed³ in § 10.2; or (2) continue the lease and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed In § 10.2; (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1; (c) the use of the rent to eliminate the interference to the extent prescribed in § 11.2; and (d) the withholding of the rent in the manner and to the extent prescribed In § 11.3.	§ 6.1 La conducta del propietario interfiere con el uso permitido Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de las obligaciones del propietario si, durante el período en que el inquilino tiene derecho a la posesión de la propiedad arrendada, el propietario o alguien cuya conducta le sea imputable, interfiere con un uso permisible de la propiedad arrendada por el inquilino. Por esa infracción, el inquilino puede, si la conducta no cesa de inmediato luego de una solicitud apropiada del inquilino al propietario: (1) rescindir el contrato de arrendamiento en la forma prescrita en §10.1 y recuperar los daños en la medida en que se describe en §10.2; o (2) continuar el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal, incluyendo: (a) la recuperación de daños y perjuicios en la medida prescrita en el § 10.2; (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1; (c) el uso de la renta para eliminar la interferencia en la medida prescrita en el § 11.2; y (d) la retención de la renta en la forma y en la medida prescrita en el § 11.3.
§ 6.2 Third Person Improperly in Possession of Leased Property on Date Tenant Entitled to Possession Except to the extent the parties to the lease validly agree otherwise, there is a breach of the landlord's obligations if a third person is improperly in possession of the leased property on the date the tenant is entitled to possession and the landlord does not act promptly to remove the person and does not	§ 6.2 Tercera persona inadecuadamente en posesión de bienes arrendados en la fecha en que el inquilino tiene derecho a la posesión Excepto en la medida en que las partes en el contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de las obligaciones del propietario si una tercera persona se encuentra indebidamente en posesión de la propiedad arrendada en la fecha en que el

³ Revisor's Note: The word "rescribed" has been changed to the word "prescribed" to correct a typographical error.



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

in fact remove him within a reasonable period of time. For that breach, the tenant may: (1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) affirm the lease and obtain equitable and legal relief including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.2; (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1; (c) the use of the rent to cover the costs of eliminating the possession of the third person to the extent prescribed in § 11.2; and (d) the withholding of the rent in the manner and to the extent prescribed in § 11.3. During the period of time following the date the tenant is entitled to possession and before the time the landlord is in default, the tenant is entitled to appropriate relief from his obligations under the lease and is entitled to recover from the third person damages sustained by him during that period. Before or after the landlord's default the tenant may recover the possession of the leased property from the third person improperly in possession.	inquilino tiene derecho a la posesión y el propietario no actúa de inmediato para remover a la persona y de hecho no lo remueve dentro de un período de tiempo razonable. Por ese incumplimiento, el inquilino podrá: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en el § 10.1 y recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) afirmar el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal, incluyendo: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.2; (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1; (c) el uso del alquiler para cubrir los costos de eliminar la posesión de la tercera persona en la medida prescrita en el § 11.2; y (d) la retención de la renta en la forma y en la medida prescrita en el § 11.3. Durante el período de tiempo posterior a la fecha en que el inquilino tiene derecho a la posesión y antes de la hora en que el propietario está en incumplimiento, el inquilino tiene derecho a un alivio apropiado de sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento y tiene derecho a recuperar de la tercera persona los daños que sufrió durante ese período. Antes o después del incumplimiento del propietario, el inquilino puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada de la tercera persona que está en posesión de manera indebida.
§ 7.1 Nonperformance of Landlord's Promise-- Remedies Available Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, if the landlord falls to perform a valid promise contained in the lease to do, or to refrain from doing, something on the leased property or elsewhere, and as a consequence thereof, the tenant is deprived of a significant inducement to the making of the lease, and if the landlord does not perform his promise within a reasonable period of time after being requested to do so, the tenant may:	§ 7.1 Incumplimiento de la promesa del propietario - Remedios disponibles Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si el propietario falla al desempeñar una promesa válida contenida en el contrato de arrendamiento para hacer, o abstenerse de hacer, algo en la propiedad arrendada o en otro lugar, y como consecuencia de ello, el inquilino se ve privado de un incentivo significativo para la realización del contrato de arrendamiento, y si el propietario no cumple su



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

(1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) continue the lease and obtain appropriate equitable and legal relief, including: (a) the recovery of damages to the extent prescribed in § 10.2; (b) an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1; (c) the use of the rent to perform the landlord's promise to the extent prescribed in § 11.2; and (d) the withholding of the rent in the manner and to the extent prescribed in § 11.3 until the landlord performs his promise.	promesa dentro de un período de tiempo razonable después de que se le solicite hacerlo, el inquilino puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en el § 10.1 y recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) continuar el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal apropiado, que incluye: (a) la recuperación de daños en la medida prescrita en el § 10.2; (b) una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1; (c) el uso de la renta para cumplir la promesa del propietario en la medida prescrita en el § 11.2; y (d) la retención de la renta en la forma y en la medida prescrita en el § 11.3 hasta que el propietario cumpla su promesa.
§ 7.2 Landlord's Noncompetition Promise Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the failure of the landlord to perform a promise contained in the lease that he, or someone holding under him, will not use other property in a manner that will compete with a business of the tenant, or of someone holding under the tenant, on the leased property, makes the landlord in default under the lease, if he does not cease, or cause to cease, the competing business within a reasonable time after being requested by the tenant to do so. For that default, the tenant may: (1) terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1 and, if the landlord's promise is valid, recover damages to the extent prescribed in § 10.2; or (2) continue the lease and, if the landlord's promise is valid, obtain appropriate equitable and legal relief including the various remedies prescribed in § 7.1(2).	§ 7.2 Promesa de no competencia del propietario Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el incumplimiento por parte del propietario de desempeñar una promesa contenida en el contrato de arrendamiento que él, o alguien que tiene bajo su cargo, no usará otra propiedad de manera que compita con un negocio del inquilino, o de alguien que el inquilino tiene bajo su cargo, en la propiedad arrendada, hace que el propietario entre en incumplimiento bajo el contrato de arrendamiento, si no cesa, o hace que cese, el negocio competidor dentro de un tiempo razonable después de que el inquilino le haya pedido que lo haga. Por ese incumplimiento, el inquilino puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en el § 10.1 y, si la promesa del propietario es válida, recuperar los daños en la medida prescrita en el § 10.2; o (2) continuar el contrato de arrendamiento y, si la promesa del propietario es válida, obtener un



PRÓSPERA ZEDE
Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

	alivio equitativo y legal apropiado, incluidos los diversos recursos prescritos en el § 7.1 (2).
§ 8.1 Effect of Taking by Eminent Domain on Lease (1) If there Is a taking by eminent domain of all of the leased property for all of the lease term, the lease is terminated. (2) Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, if there Is a taking by eminent domain of less than all of the leased property or for less than all of the lease term, the lease: (a) is terminated if the taking significantly Interferes with the use contemplated by the parties; and (b) is not terminated if the taking does not significantly interfere with the use contemplated by the parties, but the tenant is entitled to an abatement of the rent to the extent prescribed in § 11.1.	§ 8.1 Efecto de la toma por dominio eminente en el arrendamiento (1) Si hay una toma por dominio eminente de toda la propiedad arrendada por todo el plazo del arrendamiento, el arrendamiento está terminado. (2) Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si hay una toma por dominio eminente de menos que toda la propiedad arrendada o por menos de todo el término del arrendamiento, el arrendamiento: (a) se termina si la toma interfiere significativamente con el uso contemplado por las partes; y (b) no finaliza si la toma no interfiere significativamente con el uso contemplado por las partes, pero el inquilino tiene derecho a una reducción de la renta en la medida prescrita en el § 11.1 .
§ 8.2 Amount of the Condemnation Award Tenant Entitled to Receive (1) Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the tenant Is entitled to any award that is made to him in the eminent domain proceedings. (2) Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the tenant is entitled to share In a lump-sum award made in the eminent domain proceedings, which lump-sum award is for his and other interests in the property condemned, and the tenant's share in the lump-sum award is: (a) if the lease is terminated by the taking, that proportion of the lump-sum award which corresponds to the proportion of the total value of the several interests in the property condemned, valued separately, that represents the value of the unexpired period of the tenant's lease, plus the value discounted	§ 8.2 Monto de la adjudicación por expropiación que el inquilino tiene derecho a recibir (1) Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el inquilino tiene derecho a cualquier adjudicación que se le hace a él en los procedimientos de dominio eminente. (2) Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el inquilino tiene derecho a compartir una suma global de una adjudicación realizada en los procedimientos de dominio eminente, cuya adjudicación de suma global es para sus intereses y los de otros en la propiedad expropiada, y la participación del inquilino en la adjudicación de suma global es: (a) si el contrato de arrendamiento se termina con



to the date of the taking of the payments the tenant Is required to make to the landlord even though the lease is terminated; or (b) if the lease is not terminated by the taking, that proportion of the lump-sum award which corresponds to the proportion of the total value of the several interests in the property condemned, valued separately, that represents the value of a lease of the part of the leased property taken for the unexpired period of the original lease at a rent equal to the difference between the rent reserved in the original lease and the rent payable by the tenant under the original lease after the taking.	la toma, esa proporción de la adjudicación de suma global que corresponde a la proporción del valor total de los diversos intereses en la propiedad expropiada, valorados por separado, que representa el valor del período no vencido del contrato de arrendamiento del inquilino, más el valor descontado a la fecha de la recepción de los pagos que el inquilino debe hacer al propietario, aun cuando el contrato de arrendamiento haya finalizado; o (b) Si el contrato de arrendamiento no termina con la toma, esa proporción de la adjudicación de suma global que corresponde a la proporción del valor total de los diversos intereses en la propiedad expropiada, valorados por separado, que representa el valor de un arrendamiento de la parte de la propiedad arrendada tomada durante el período no vencido del contrato de arrendamiento original con un alquiler igual a la diferencia entre el alquiler reservado en el contrato de arrendamiento original y el alquiler pagadero por el inquilino según el contrato de arrendamiento original después de la adquisición.
§ 9.1 Property Leased for Illegal Purpose (1) If the parties to the lease both intend that the leased property is to be used for a purpose illegal under all circumstances, the lease Is unenforceable against the tenant. (2) If the parties to the lease both intend that the leased property is to be used for a purpose illegal only under some circumstances, but both parties intend that the use will be carried on in an illegal manner, the law of contracts governs the effect of the illegality on the enforcement of the lease. (3) If the parties to the lease both intend that the leased property is to be used for several purposes and one of those purposes is Illegal under all circumstances, or Illegal only under some circumstances, but both parties intend that the use will be carried on in an illegal manner, the law of	§ 9.1 Propiedad Arrendada por Propósito Illegal (1) Si las partes del contrato de arrendamiento tienen la intención de que la propiedad arrendada se utilice para un propósito ilegal en todas las circunstancias, el contrato de arrendamiento no es exigible contra el inquilino. (2) Si las partes en el contrato de arrendamiento tienen la intención de que la propiedad arrendada se use para un propósito ilegal solamente en algunas circunstancias, pero ambas partes tienen la intención de que el uso se lleve a cabo de manera ilegal, la ley de contratos rige el efecto de la ilegalidad en la ejecución del contrato de arrendamiento. (3) Si las partes en el contrato de arrendamiento tienen la intención de que la propiedad arrendada se use para varios propósitos y uno de ellos es ilegal en todas las circunstancias, o ilegal solo en algunas circunstancias, pero ambas partes tienen



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

contracts governs the effect of the illegality on the enforcement of the lease.	la intención de que el uso se realice de manera ilegal, la ley de contratos rige el efecto de la ilegalidad en la ejecución del contrato de arrendamiento.
§ 9.2 Tenant's Rights When Intended Use Becomes Illegal Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, If the use of the leased property Intended by the parties becomes Illegal after the lease Is made and without the fault of the tenant, the tenant may: (1) terminate the lease In the manner prescribed In § 10.1 at the time the use becomes illegal If no other use is permitted; and (2) terminate the lease in the manner prescribed In § 10.1, even though some other use Is permitted under the terms of the lease, if it would be unreasonable to place on the tenant the burdens of the lease after converting to the other use.	§ 9.2 Los derechos del inquilino cuando el uso previsto se convierte en ilegal Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si el uso de la propiedad arrendada que pretenden las partes se vuelve ilegal después de que se realice el contrato de arrendamiento y sin la culpa del inquilino, el inquilino puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento en la forma prescrita en §10.1 en el momento en que el uso se convierte en ilegal si no se permite otro uso; y (2) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera prescrita en §10.1, aunque se permita algún otro uso según los términos del contrato de arrendamiento, si no fuera razonable poner sobre el inquilino las cargas del contrato de arrendamiento después de la conversión al otro uso.
§ 9.3 Tenant's Rights When Intended Use Frustrated by Governmental Action Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, If the use of the leased property intended by the parties is frustrated by governmental action, other than action that makes the use illegal or that involves a taking by eminent domain, and if the governmental action was not reasonably foreseeable by the tenant at the time the lease was made, the tenant may terminate the lease in the manner prescribed in § 10.1.	§ 9.3 Derechos del inquilino cuando el uso previsto es frustrado por la acción gubernamental Excepto en la medida en que las partes en un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si el uso de la propiedad arrendada que pretenden las partes se ve frustrado por una acción gubernamental, que no sea una acción que haga que el uso sea ilegal o que implique una toma por dominio eminente, y si la acción gubernamental no fue razonablemente previsible por el inquilino en el momento en que se realizó el contrato de arrendamiento, el inquilino puede rescindir el contrato de la manera prescrita en § 10.1.
§ 10.1 Termination of the Lease If the tenant is entitled to terminate the lease, the lease is terminated if the tenant, while the right to terminate exists, (1) vacates the leased property, (2) complies with any valid provision of the lease as to	§ 10.1 Rescisión del contrato de arrendamiento Si el inquilino tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento, éste se rescindirá si el inquilino, mientras existe el derecho a rescindir, (1) abandona la propiedad arrendada, (2) cumple



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

the method of termination, and (3) in the absence of any valid provision on the subject, takes reasonable steps to assure that the landlord has knowledge of his decision to terminate the lease and the reason therefor.	con cualquier disposición válida del contrato de arrendamiento en cuanto al método de rescisión y (3) en ausencia de cualquier disposición válida sobre el tema, toma medidas razonables para asegurar que el propietario tenga conocimiento de su decisión de rescindir el contrato de arrendamiento y la razón para ello.
§ 10.2 Damages If the tenant is entitled to recover damages from the landlord for his failure to fulfill his obligations under the lease, absent a valid agreement as to the measure of damages, damages may include one or more of the following items as may be appropriate so long as no double recovery is involved: (1) if the tenant is entitled to terminate the lease and does so, the fair market value of the lease on the date he terminates the lease; (2) the loss sustained by the tenant due to reasonable expenditures made by the tenant before the landlord's default which the landlord at the time the lease was made could reasonably have foreseen would be made by the tenant; (3) if the tenant is entitled to terminate the lease and does so, reasonable relocation costs; (4) if the lease is not terminated, reasonable additional costs of substituted premises incurred by the tenant as a result of the landlord's default while the default continues; (5) if the use of the leased property contemplated by the parties is for business purposes, loss of anticipated business profits proven to a reasonable degree of certainty, which resulted from the landlord's default, and which the landlord at the time the lease was made could reasonably have foreseen would be caused by the default; (6) if the tenant eliminates the default, the reasonable costs incurred by the tenant In Eliminating the default; and (7) interest on the amount recovered at the legal rate for the period appropriate under the circumstances.	§ 10.2 Daños Si el inquilino tiene derecho a recuperar los daños de parte del propietario por no cumplir con sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento, en ausencia de un acuerdo válido en cuanto a la medida de los daños, los daños pueden incluir uno o más de los siguientes elementos, según corresponda, siempre que no haya doble recuperación involucrada (1) si el inquilino tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento y lo hace, el valor justo de mercado del arrendamiento en la fecha en que finaliza el contrato de arrendamiento; (2) la pérdida sufrida por el inquilino debido a los gastos razonables realizados por el inquilino antes del incumplimiento por parte del propietario, que el propietario en el momento en que se realizó el contrato de arrendamiento podría razonablemente haber previsto que podrían incurrirse por el inquilino; (3) si el inquilino tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento y lo hace, costos razonables de reubicación; (4) Si el contrato de arrendamiento no se rescinde, los costos adicionales razonables de locales sustituidos incurridos por el inquilino como resultado del incumplimiento del propietario mientras el incumplimiento continúa; (5) si el uso de los bienes arrendados contemplados por las partes es para fines comerciales, la pérdida de las ganancias comerciales anticipadas que se probaron en un grado razonable de certeza, que resultaron del incumplimiento del propietario, y



PRÓSPERA ZEDE
Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

	que el propietario en el momento en que se hizo el contrato de arrendamiento podría razonablemente haber previsto que serían causados por el incumplimiento; (6) si el inquilino elimina el incumplimiento, los costos razonables incurridos por el inquilino al eliminar el incumplimiento; y (7) intereses sobre el monto recuperado a la tasa legal para el período apropiado en las circunstancias.
§ 11.1 Rent Abatement If the tenant Is entitled to an abatement of the rent, the rent is abated to the amount of that proportion of the rent which the fair rental value after the event giving the right to abate bears to the fair rental value before the event. Abatement is allowed until the default.	§ 11.1 Reducción del alquiler Si el inquilino tiene derecho a una reducción de la renta, la renta se reduce al monto de esa proporción de la renta que el valor justo de alquiler después del evento que da el derecho de reducir se relaciona con el valor justo de alquiler antes del evento. Se permite la reducción hasta el incumplimiento.
§ 11.2 Application of Rent to the Elimination of Default If the tenant Is entitled to apply his rent to eliminate the landlord's default, the tenant, after proper notice to the landlord, may deduct from his rent reasonable costs Incurred In eliminating the default.	§ 11.2 Aplicación del alquiler a la eliminación del incumplimiento Si el inquilino tiene derecho a aplicar su alquiler para eliminar el incumplimiento del propietario, el inquilino, después de notificarlo debidamente al propietario, puede deducir de su alquiler los costos razonables incurridos para eliminar el incumplimiento.
§ 11.3 Rent Withholding If the tenant is entitled to withhold the rent, the tenant, after proper notice to the landlord, may place in escrow the rent thereafter becoming due until the default is eliminated or the lease terminates, whichever first occurs. Whenever there has been a proper abatement of the rent, only the abated rent is placed in escrow.	§ 11.3 Retención de alquileres Si el inquilino tiene derecho a retener el alquiler, el inquilino, después de la debida notificación al propietario puede depositar en custodia la renta vencida a partir de ese momento hasta que se elimine el incumplimiento o se termine el contrato, lo que ocurra primero. Siempre que haya habido una reducción adecuada del alquiler, solo el alquiler reducido se coloca en custodia.
§ 12.1 Tenant's Obligation to Pay Rent (1) Except to the extent the tenant is legally excused from doing so, there is a breach of the tenant's obligation if he fails to pay the rent reserved In the lease on or before the date the rent is due.	§ 12.1 Obligación del inquilino de pagar el alquiler (1) Excepto en la medida en que el inquilino esté legalmente excusado para hacerlo, hay un incumplimiento de la obligación del inquilino si



(2) Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, if there is a breach of the tenant's obligation to pay the rent reserved In the lease, the landlord may: (a) recover from the tenant the amount of the rent that Is due; and (b) terminate the lease if the rent that is due is not paid promptly after a demand on the tenant for the rent, unless equitable considerations justify extending the time for payment. (3) Except to the extent the parties to the lease validly agree otherwise, If the tenant abandons the leased property, the landlord is under no duty to attempt to relet the leased property for the balance of the term of the lease to mitigate the tenant's liability under the lease, including his liability for rent, but the landlord may: (a) accept the tenant's offer of surrender of the leased property, which offer is inherent in the abandonment, and thereby terminate the lease, leaving the tenant liable only for rent accrued before the acceptance and damage caused by the abandonment; or (b) notify the tenant that he will undertake to relet the leased property for the tenant's account, thereby relieving the tenant of future liabilities under the lease, including liability for future rent, to the extent the same are performed as a result of a reletting on terms that are reasonable.	no paga el alquiler reservado en el contrato de arrendamiento en o antes de la fecha de vencimiento del alquiler. (2) Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, en caso de incumplimiento del inquilino de la obligación de pagar el alquiler reservado en el contrato de arrendamiento, el propietario puede: (a) recuperar del inquilino el monto del alquiler adeudado; y (b) rescindir el contrato de arrendamiento si el alquiler adeudado no se paga puntualmente después de una exigencia sobre el inquilino por el alquiler, a menos que las consideraciones equitativas justifiquen la extensión del plazo para el pago. (3) Excepto en la medida en que las partes en el contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si el inquilino abandona la propiedad arrendada, el propietario no tiene la obligación de intentar volver a entregar la propiedad arrendada por el resto del plazo del contrato de arrendamiento para mitigar la responsabilidad del inquilino en virtud del contrato de arrendamiento, incluida su responsabilidad por el alquiler, pero el propietario puede: (a) aceptar la oferta de entrega de la propiedad arrendada por parte del inquilino, cuya oferta es inherente al abandono y, por lo tanto, rescindir el contrato de arrendamiento, dejando al inquilino responsable solo del alquiler devengado antes de la aceptación y los daños causados por el abandono; o (b) notificar al inquilino que se comprometerá a volver a depositar la propiedad arrendada por cuenta del inquilino, lo que liberará a los inquilinos de los pasivos futuros en virtud del arrendamiento, incluida la responsabilidad por alquileres futuros, en la medida en que se realicen como resultado de un reintegro en términos que sean razonables.
---	--



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

§ 12.2 Tenant's Rights and Obligations As to Changes in the Physical Condition of the Leased Property

(1) Permissible changes by the tenant--Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the tenant is entitled to make changes in the physical condition of the leased property which are reasonably necessary in order for the tenant to use the leased property in a manner that is reasonable under all the circumstances.

(2) Remedies of landlord for impermissible changes by tenant--In situations not described In subsection (1), except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the tenant's obligation if he makes changes in the physical condition of the leased property and the leased property cannot be restored to its former condition, or If it can be restored to its former condition, it is not so restored promptly after a request from the landlord to do so; and for this breach, the landlord may:

- (a) terminate the lease and recover damages;
- (b) continue the lease and recover damages; and
- (c) in an appropriate case, obtain equitable relief.

(3) Duty of tenant to restore in case of permissible changes. Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, there is a breach of the tenant's obligation if he makes permissible changes in the leased property and does not, when requested by the landlord, restore, where restoration is possible, the leased property to Its former condition within the time provided in § 12.3 or within a reasonable time after the request to restore, whichever is later, unless such changes result from reasonable wear and tear, or unless it would be unreasonable to require the restoration in the light of the probable future use of the leased property; and for this breach, the landlord may:

- (a) recover damages; and
- (b) in an appropriate case, obtain equitable relief.

(4) Removal by tenant of permissible annexations--Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the tenant is entitled to remove permissible annexations he has made to the leased

§ 12.2 Derechos y obligaciones del inquilino en cuanto a cambios en la condición física de la propiedad arrendada

(1) Cambios permitidos por el inquilino. Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el inquilino tiene derecho a realizar cambios en la condición física de la propiedad arrendada que sean razonablemente necesarios para que el inquilino utilice la propiedad arrendada de una manera que sea razonable en todas las circunstancias.

(2) Remedios del propietario ante cambios no permisibles por parte del inquilino: en situaciones no descritas en la Subsección

(1), excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe una violación de la obligación del inquilino si realiza cambios en la condición física de la propiedad arrendada y la propiedad arrendada no puede ser restaurada a su condición anterior, o si se puede restaurar a su condición anterior, no se restaurará tan pronto después de una solicitud del propietario para hacerlo; y por esta infracción, el propietario podrá:

- (a) rescindir el contrato de arrendamiento y recuperar los daños;
- (b) continuar el arrendamiento y recuperar los daños; y
- (c) en un caso apropiado, obtener alivio equitativo.

(3) Deber del inquilino de restaurar en caso de cambios permisibles. Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, existe un incumplimiento de la obligación del inquilino si realiza cambios permisibles en la propiedad arrendada y no restaura, cuando lo solicite el propietario, donde es posible la restauración de la propiedad arrendada a su condición anterior dentro del tiempo estipulado en § 12.3 o dentro de un tiempo razonable después de la solicitud de restauración, lo que sea posterior a



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

property, including agricultural crops, If the leased property can be and Is restored to its former condition after the removal and the removal and restoration are made within the time provided in § 12.3. (5) Duty of tenant not to remove certain annexations, In situations not described in subsection (4), except to the extent the parties to the lease validly agree otherwise, there is a breach of the tenant's obligation, if lie removes or attempts to remove annexations he has made to the leased property without the consent of the landlord; and for this breach, the landlord may: (a) recover damages; and (b) in an appropriate case, obtain equitable relief.	menos que dichos cambios resulten de un uso y desgaste razonables, o que no sea razonable exigir la restauración a la luz del probable uso futuro de la propiedad arrendada; y por esta infracción, el propietario podrá: (a) recuperar los daños; y (b) en un caso apropiado, obtener alivio equitativo. (4) Remoción por el inquilino de las anexiones permisibles. Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el inquilino tiene derecho a la remoción de las anexiones permisibles que ha hecho a la propiedad arrendada, incluidos los cultivos agrícolas, si la propiedad arrendada puede ser y se restaura a su condición anterior después de la remoción y la remoción y restauración se realicen dentro del tiempo establecido en el § 12.3. (5) El deber del inquilino de no eliminar ciertas anexiones. En situaciones no descritas en la Subsección (4), excepto en la medida en que las partes del contrato acuerden válidamente lo contrario, existe una violación de la obligación del inquilino, si la remueve o intenta remover las anexiones que haya hecho a la propiedad arrendada sin el consentimiento del propietario; y por esta infracción, el propietario podrá: (a) recuperar los daños; y (b) en un caso apropiado, obtener alivio equitativo.
§ 12.3 Time Within Which Leased Property Must Be Restored or Annexation Removed When the time specified in this section Is controlling under the rules stated in § 12.2, in regard to the restoration of the leased property to its former condition by the tenant, or in regard to the removal by the tenant of annexations he has made to the	§ 12.3 Tiempo dentro del cual se debe restaurar la propiedad arrendada o eliminar la anexión Cuando el tiempo especificado en esta sección es de control según las reglas establecidas en el § 12.2, en relación con la restauración de la propiedad arrendada a su condición anterior por parte del inquilino, o con respecto a la remoción



leased property, (1) that time is a reasonable time after the lease terminates, if the termination of the lease Is not due to a breach by the tenant of his obligation and the date of termination is not foreseeable by the tenant sufficiently far in advance to enable him to make the restoration or to accomplish the removal on or before the date the lease terminates; and (2) in situations not governed by subsection (1), that time is on or before the lease terminates, unless equitable considerations justify some extension of time, in which case, that time is on or before the expiration of the extended period, but the tenant is liable for the special damages sustained by the landlord as a result of the period of restoration or removal being extended beyond the termination of the lease.	por parte del inquilino de las anexiones que ha hecho a la propiedad arrendada, (1) ese tiempo es un tiempo razonable después de la finalización del contrato de arrendamiento, si la rescisión del contrato de arrendamiento no se debe a un incumplimiento por parte del inquilino de su obligación y la fecha de finalización no es previsible por el inquilino con suficiente antelación para permitirle realizar la restauración o llevar a cabo la eliminación en o antes de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento; y (2) en situaciones no regidas por la Subsección (1), ese momento es cuando o antes de que finalice el contrato de arrendamiento, a menos que las consideraciones equitativas justifiquen alguna extensión de tiempo, en cuyo caso, ese tiempo es en o antes de la expiración del período extendido, pero el inquilino es responsable por los daños especiales sufridos por el propietario como resultado del período de restauración o remoción que se extiende más allá de la terminación del contrato de arrendamiento.
§ 12.4 Property Leased for Illegal Purpose (1) If the parties to the lease both Intend that the leased property is to be used for a purpose illegal under all circumstances, the lease Is unenforceable against the landlord. (2) If the parties to the lease both intend that the leased property Is to be used for a purpose illegal only under some circumstances, but both parties intend that the use will be carried on In an illegal manner, the law of contracts governs the effect of the illegality on the enforcement of the lease. (3) If the parties to the lease both Intend that the leased property Is to be used for several purposes and one of these purposes is illegal under all circumstances, or illegal only under some circumstances, but both the parties intend that the use will be carried on In an Illegal manner, the law of contracts	§ 12.4 Propiedad Arrendada por Propósito Ilegal (1) Si las partes en el contrato de arrendamiento tienen la intención de que la propiedad arrendada se utilice con un fin ilegal bajo cualquier circunstancia, el contrato de arrendamiento no es exigible contra el propietario. (2) Si las partes en el contrato de arrendamiento tienen la intención de que la propiedad arrendada se utilice solo para un fin ilegal, bajo algunas circunstancias, pero ambas partes pretenden que el uso se lleve a cabo de manera ilegal, la ley de contratos rige el efecto de la ilegalidad en la ejecución del contrato de arrendamiento. (3) Si las partes del contrato de arrendamiento tienen la intención de que la propiedad arrendada se use para varios propósitos y uno de estos propósitos es ilegal en todas las circunstancias, o ilegal solo en algunas circunstancias, pero ambas partes pretenden que el uso se lleve a cabo de manera ilegal, la ley de contratos



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

governs the effect of the Illegality on the enforcement of the lease.	rige el efecto de la ilegalidad en la ejecución del contrato de arrendamiento.
§ 12.5 Use of Leased Property for an Illegal Purpose If the tenant uses the leased property for a purpose that is illegal and the landlord is not a party to that illegal use, the landlord may: (1) terminate the lease, if he does so while the use is continuing, or if he does so within a reasonable time after the use is stopped by public authorities, and recover damages; or (2) hold the tenant to the lease and obtain appropriate equitable and legal relief, including recovery of damages.	§ 12.5 Uso de bienes arrendados para un propósito ilegal Si el inquilino usa la propiedad arrendada para un propósito que es ilegal y el propietario no es parte de ese uso ilegal, el propietario puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento, si lo hace mientras el uso continúa, o si lo hace dentro de un tiempo razonable después de que el uso es detenido por las autoridades públicas, y recupera los daños; o (2) retener al inquilino en el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal apropiado, incluida la recuperación de daños.
§ 13.1 Nonperformance of Tenant's Promise-- Remedies Available Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, if the tenant falls to perform a valid promise contained in the lease to do, or to refrain from doing, something on the leased property or elsewhere, and as a consequence thereof, the landlord is deprived of a significant inducement to the making of the lease, if the tenant does not perform his promise within a reasonable period of time after being requested to do so, the landlord may: (1) terminate the lease and recover damages; or (2) continue the lease and obtain appropriate equitable and legal relief, including (a) recovery of damages, and (b) recovery of the reasonable cost of performing the tenant's promise.	§ 13.1 Incumplimiento de la promesa del inquilino - Remedios disponibles Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si el inquilino se compromete a realizar una promesa contenida en el contrato de arrendamiento para hacer, o abstenerse de hacer, algo en la propiedad arrendada o en otro lugar, y como consecuencia de ello, el propietario queda privado de un incentivo significativo a la realización del contrato de arrendamiento, si el inquilino no cumple con su obligación dentro de un período de tiempo razonable después de que se le solicite hacerlo, el propietario puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento y recuperar los daños; o (2) continuar el contrato de arrendamiento y obtener un alivio equitativo y legal apropiado, incluyendo (a) recuperación de daños, y (b) la recuperación del costo razonable de cumplir la promesa del inquilino.



§ 13.2 Tenant's Noncompetition Promise Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the failure of the tenant to perform a promise contained in the lease that he, or someone holding under him, will not use the leased property in a manner that will compete with a business of the landlord, or of someone holding under the landlord, on other property, makes the tenant in default under the lease, If he does not cease, or cause to cease, the competing business within a reasonable time after being requested by the landlord to do so. For that default, the landlord may: (1) terminate the lease and, if the tenant's promise⁴ is valid, recover damages; or (2) continue the lease and, if the tenant's promise is valid, obtain appropriate equitable and legal relief Including recovery of damages.	§ 13.2 Promesa de no competencia del inquilino Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el no cumplir una promesa por el inquilino contenida en el contrato de arrendamiento de que él, o alguien que tiene bajo su cargo, no utilizará la propiedad arrendada de manera que compita con un negocio del propietario, o de alguien que lo mantiene bajo el propietario, en otra propiedad, hace que el inquilino no cumpla con el contrato de arrendamiento, si no cesa, o hace que cese, el negocio en competencia dentro de un tiempo razonable después de que el propietario le solicite hacerlo. Por ese incumplimiento, el propietario puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento y, si la promesa del inquilino es válida, recuperar los daños; o (2) continuar el contrato de arrendamiento y, si la promesa del inquilino es válida, obtener el alivio legal y equitativo adecuado, incluida la recuperación de los daños.
§ 14.1 Judicial Remedies Available for Recovery of Possession of Leased Property from a Tenant Improperly Holding Over After the Termination of His Lease Either the landlord, or an incoming tenant entitled to possession of the leased property, may pursue the judicial remedies available under the controlling local law for the recovery of possession of leased property from a tenant improperly holding over after the termination of his lease, unless the statutes providing the judicial remedies provide otherwise.	§ 14.1 Remedios judiciales disponibles para la recuperación de la posesión de bienes arrendados de un inquilino que retiene de manera inadecuada después de la terminación de su contrato de arrendamiento Ya sea el propietario o un inquilino entrante con derecho a la posesión de la propiedad arrendada puede buscar los recursos judiciales disponibles en virtud de la ley local controladora para la recuperación de la posesión de la propiedad arrendada de un inquilino retenida indebidamente después de la terminación de su contrato de arrendamiento, a menos que los estatutos que establecen los recursos judiciales dispongan lo contrario.

⁴ Revisor's Note: The word "promise" was added to correct the typographical error in the original text.



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

§ 14.2 Effect on Self-Help Doctrine of Availability of Speedy Judicial Remedy for Recovery of Possession from Holdover Tenant (1) If the controlling law gives the landlord, or an incoming tenant, a speedy judicial remedy for the recovery of possession of leased property from a tenant improperly holding over after the termination of the lease, neither the landlord, nor the incoming tenant, may resort to self-help to recover possession of the leased property from such tenant, unless the controlling law preserves the right of self-help. (2) If the controlling law does not preserve the right of self-help, an agreement that the landlord may resort to self-help is against public policy and void.	§ 14.2 Efecto en la doctrina de autoayuda de la disponibilidad de un remedio judicial veloz para la recuperación de la posesión del inquilino que mantiene (1) Si la ley de control otorga al propietario, o al inquilino entrante, un remedio judicial rápido para la recuperación de la posesión de propiedad arrendada de un inquilino que la retiene indebidamente después de la terminación del arrendamiento, ni el propietario ni el inquilino entrante pueden recurrir a la autoayuda para recuperar la posesión de la propiedad arrendada de dicho inquilino, a menos que la ley de control conserve el derecho de autoayuda. (2) Si la ley de control no conserva el derecho de autoayuda, un acuerdo que el propietario puede recurrir a la autoayuda es contra la política pública y se anula.
§ 14.3 Limits of Right to Use Self-Help to Recover Possession of Leased Property from Holdover Tenant Where Local Law Permits Self-Help If the controlling law permits the landlord, or an incoming tenant, to use self-help to recover the possession of leased property from a tenant improperly holding over after the termination of the lease, neither the landlord, nor the incoming tenant, is entitled to resort to self-help to recover the possession of the leased property from the tenant, unless recovery by self-help is accomplished: (1) within a reasonable time after the lease terminates; (2) without causing physical harm, or the reasonable expectation of physical harm, to the tenant, or anyone else on the leased property with the permission of the tenant; and (3) by using reasonable care to avoid damage to the property of the tenant, or of others on the leased property with the tenant's permission. An agreement that undertakes to eliminate any of those requirements is against public policy and void.	§ 14.3 Límites del derecho de uso de la autoayuda para recuperar la posesión de bienes arrendados retenidos por el inquilino Donde la ley local permite la autoayuda Si la ley de control permite que el propietario, o un inquilino entrante, use la autoayuda para recuperar la posesión de la propiedad arrendada de un inquilino, retenida indebidamente después de la terminación del contrato de arrendamiento, ni el propietario ni el inquilino entrante, tiene derecho a recurrir a la autoayuda para recuperar la posesión de la propiedad arrendada del inquilino, a menos que se realice la recuperación por autoayuda: (1) dentro de un tiempo razonable después de la finalización del contrato de arrendamiento; (2) sin causar daño físico, o la expectativa razonable de daño físico, al inquilino, o a cualquier otra persona en la propiedad arrendada con el permiso del inquilino; y (3) con el cuidado razonable para evitar daños a la propiedad del inquilino, o de otras personas en la propiedad arrendada con el permiso del inquilino.



	Un acuerdo que se compromete a eliminar cualquiera de esos requisitos va en contra de la política pública y es nulo.
§ 14.4 Unilateral Right to Impose Another Term on a Tenant Improperly Holding Over Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, the landlord, if there is no Incoming tenant, or the Incoming tenant if there is one, may elect, solely on the basis of the tenant's Improper holding over after the termination of his lease, unilaterally to hold the tenant to another terms, unless equitable considerations justify giving the tenant an extension of time to vacate the leased property and the tenant vacates the leased property before the end of the extended period.	§ 14.4 Derecho unilateral a imponer otro término a un inquilino que retiene indebidamente Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, el propietario, si no hay un inquilino entrante, o el inquilino entrante, si hay uno, puede elegir, únicamente sobre la base de la retención indebida del inquilino después de la terminación del contrato de arrendamiento, unilateralmente retener al inquilino en otros términos, a menos que las consideraciones equitativas justifiquen darle al inquilino una extensión de tiempo para desocupar la propiedad arrendada y el inquilino desaloja la propiedad arrendada antes del final del período extendido.
§ 14.5 Liability of Holdover Tenant for Use and Occupation Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, if no election is made under the rule of § 14.4, the landlord, or an incoming tenant, is entitled to recover from a tenant improperly holding over after the termination of his lease for the use and occupation of the leased property during the holdover period at a rate based on the previous rental rate, or on the proven reasonable value independently established If that differs from the previous rental rate.	§ 14.5 Responsabilidad del inquilino que retiene por uso y ocupación Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si no se realiza una elección bajo la regla del § 14.4, el propietario, o un inquilino entrante, tiene derecho a recuperar de un inquilino que retiene indebidamente después de la terminación de su contrato de arrendamiento, por el uso y la ocupación de la propiedad arrendada durante el período de retención a una tasa basada en la tasa de renta anterior, o en el valor razonable comprobado establecido independientemente si es diferente de la tasa de renta anterior.
§ 14.6 Liability of Holdover Tenant for Special Damages Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, if no election is made under the rule of § 14.4, the landlord, or incoming tenant, is entitled to recover from a tenant improperly holding over after the termination of his lease for the special damages caused by the holdover which the tenant could reasonably have foreseen at the time of his	§ 14.6 Responsabilidad del inquilino que retiene por daños especiales Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, si no se realiza una elección según la regla del § 14.4, el propietario o el inquilino entrante tiene derecho a recuperar de un inquilino que retiene indebidamente después de la terminación de su contrato de arrendamiento, por



holding over would result from his conduct, and which the Injured party could not reasonably have avoided, unless equitable considerations justify relieving the tenant of some or all of these damages.	los daños especiales causados por la retención que el inquilino podría haber previsto razonablemente que en el momento de su retención resultarían de su conducta, y que la parte afectada no podría haber evitado razonablemente, a menos que las consideraciones equitativas justifiquen el alivio del inquilino, de algunos o todos estos daños y perjuicios.
§ 14.7 Legal Position of the Parties During the Period of a Holding Over Subject to the rules of §§ 14.2 to 14.6, the legal relationships of the landlord and tenant during the period in which the tenant improperly holds over after the termination of the lease are the same as during the period of the lease, except to the extent a modification of the legal position of one or the other is required by the circumstances of the holding over.	§ 14.7 Posición legal de las partes durante el período de retención Sujeto a las reglas de las §§ 14.2 a 14.6, las relaciones legales del propietario y el inquilino durante el período en que el inquilino retiene indebidamente después de la terminación del contrato de arrendamiento son las mismas que durante el período del contrato de arrendamiento, excepto en la medida en que una modificación de la posición legal de uno u otro es requerida por las circunstancias de la retención.
§ 14.8 Retaliatory Action by Landlord Defined For the purposes of § 14.9, a landlord has taken retaliatory action against a tenant with respect to residential property whenever he undertakes to terminate a tenancy that is terminable by an appropriate notice, or refuses to renew a tenancy for a specified term when that term ends, if: (1) there is a protective housing statute embodying a public purpose to insure proper conditions of housing, especially multi-unit housing designed for rental to tenants of low or moderate income; (2) the landlord is in the business of renting residential property; (3) the tenant is not materially in default in the performance of his obligations under the lease at the time the landlord acts; (4) the landlord is primarily motivated in so acting because the tenant, either alone or through his participation in a lawful organization of tenants, has complained about a violation by the landlord of a protective housing statute; and (5) the tenant's complaint was made in good faith and	§ 14.8 Acción de represalia del propietario definida Para los fines del § 14.9, un propietario ha tomado represalias contra un inquilino con respecto a una propiedad residencial cada vez que se compromete a rescindir un arrendamiento que se puede rescindir mediante una notificación apropiada, o se niega a renovar un arrendamiento por un término específico cuando finaliza ese plazo, si: (1) existe un estatuto de vivienda protector que incorpora un propósito público para asegurar condiciones adecuadas de vivienda, especialmente viviendas multifamiliares diseñadas para alquilar a inquilinos de ingresos bajos o moderados; (2) el propietario está en el negocio de alquilar propiedad residencial; (3) el inquilino no está materialmente en incumplimiento en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento en el momento en que el propietario actúa; (4) el propietario está motivado principalmente



with reasonable cause.	para actuar así porque el inquilino, ya sea solo o a través de su participación en una organización legal de inquilinos, se ha quejado de una violación por parte del propietario de un estatuto de vivienda protectora; y (5) la queja del inquilino fue hecha de buena fe y con causa razonable.
§ 14.9 Remedies of Tenant for Landlord's Retaliatory Action (1) Retaliatory action, as defined in § 14.8, by a landlord shall be the basis for a defense by the tenant in any eviction proceeding and for an injunction to prevent an eviction proceeding. (2) In the absence of extenuating circumstances, any agreement which purports to waive the tenant's rights under subsection (1) is void as against public policy.	§ 14.9 Remedios del inquilino por acción de represalia del propietario (1) Las medidas de represalia, según lo definido en § 14.8, por un propietario serán la base para una defensa del inquilino en cualquier proceso de desalojo y por una orden judicial para prevenir un proceso de desalojo. (2) En ausencia de circunstancias atenuantes, cualquier acuerdo que pretenda renunciar a los derechos del inquilino en virtud de la Subsección (1) es nulo como en contra de la política pública.
§ 15.1 Freedom of Transfer The interests of the landlord and of the tenant In the leased property are freely transferable, unless: (1) a tenancy at will is involved; (2) the lease requires significant personal services from either party and a transfer of the party's interest would substantially impair the other party's chances of obtaining those services; or (3) the parties to the lease validly agree otherwise.	§ 15.1 Libertad de transferencia Los intereses del propietario y del inquilino en la propiedad arrendada son libremente transferibles, a menos que: (1) se trata de un inquilinato⁵ a voluntad; (2) el contrato de arrendamiento requiere servicios personales significativos de cualquiera de las partes y una transferencia de los intereses de la parte perjudicaría sustancialmente las posibilidades de la otra parte de obtener esos servicios; o (3) las partes del contrato de arrendamiento acuerdan válidamente lo contrario.
§ 15.2 Restraints on Alienation (1) A restraint on alienation without the consent of the tenant of the landlord's interest in the leased property is valid, but the tenant's consent to an alienation by the landlord cannot be withheld unreason- ably, unless a freely negotiated provision in the lease	§ 15.2 Restricciones sobre la enajenación (1) Una restricción sobre la enajenación, sin el consentimiento del inquilino, del interés del propietario sobre la propiedad arrendada es válida, pero el consentimiento del inquilino a una enajenación por parte del propietario no puede ser retenido injustificadamente a menos que una

⁵ Nota del revisor: Las palabras “una tenencia” se han reemplazado por las palabras “un inquilinato” para que se acople a la escritura utilizada en Honduras y se puede determinar a partir del contexto.



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

gives the tenant an absolute right to withhold consent. (2) A restraint on alienation without the consent of the landlord of the tenant's interest in the leased property is valid, but the landlord's consent to an alienation by the tenant cannot be withheld unreasonably, unless a freely negotiated provision in the lease gives the landlord an absolute right to withhold consent.	disposición negociada libremente en el contrato de arrendamiento otorgue al inquilino un derecho absoluto a retener el consentimiento. (2) Una restricción sobre la enajenación sin el consentimiento del propietario del interés del inquilino en la propiedad arrendada es válida, pero el consentimiento del propietario a una enajenación por parte del inquilino no puede ser retenido injustificadamente, a menos que una disposición negociada libremente en el contrato de arrendamiento otorgue al propietario un derecho absoluto a retener el consentimiento.
§ 16.1 Obligation Created by an Express Promise--Burden of Performance After Transfer (1) A transferor of an Interest in leased property, who immediately before the transfer is obligated to perform an express promise contained in the lease that touches and concerns the transferred interest, continues to be obligated after the transfer if: (a) the obligation rests on privity of contract, and he is not relieved of the obligation by the person entitled to enforce it; or (b) the obligation rests solely on privity of estate and the transfer does not terminate his privity of estate with the person entitled to enforce the obligation, and that person does not relieve him of the obligation. (2) A transferee of an interest In leased property is obligated to perform an express promise contained in the lease if: (a) the promise creates a burden that touches and concerns the transferred interest; (b) the promisor and promisee intend that the burden is to run with the transferred Interest; (c) the transferee is not relieved of the obligation by the person entitled to enforce it; and (d) the transfer brings the transferee into privity of estate with the person entitled to enforce the promise. (3) The transferee will not be liable for any breach of the promise which occurred before the transfer to him. (4) If the transferee promises to perform an express promise contained in the lease, the transferee's	§ 16.1 Obligación creada por una promesa expresa: carga del desempeño después de la transferencia (1) Un cedente de un Interés en una propiedad arrendada, que inmediatamente antes de la transferencia está obligado a cumplir una promesa expresa contenida en el contrato de arrendamiento que afecta y concierne al interés transferido, continúa siendo obligado después de la transferencia si: (a) la obligación se basa en la relación de las partes del contrato, y la persona con derecho a ejecutarlo no la libera de la obligación; o (b) la obligación se basa únicamente en la relación de las partes del patrimonio y la transferencia no termina su relación contractual de patrimonio con la persona con derecho a hacer cumplir la obligación, y esa persona no le exime de la obligación. (2) Un cesionario de un interés en propiedad arrendada está obligado a cumplir una promesa expresa contenida en el contrato de arrendamiento si: (a) la promesa crea una carga que afecta y concierne al interés transferido; (b) el promisor y el prometido tienen la intención de correr con los intereses transferidos; (c) el cesionario no es liberado de la obligación por la persona con derecho a hacerla cumplir; y (d) la transferencia lleva al cesionario a la relación



liability rests on privity of contract and his liability after a subsequent transfer is governed by subsection (1) (a).	contractual con la persona autorizada para hacer cumplir la promesa. (3) El cesionario no será responsable por el incumplimiento de la promesa que se produjo antes de la transferencia a él. (4) Si el cesionario se compromete a cumplir una promesa expresa contenida en el contrato de arrendamiento, la responsabilidad del cesionario se basa en la relación de las partes del contrato y su responsabilidad después de una transferencia posterior se rige por la Subsección (1) (a).
§ 16.2 Benefits of Express Promissory Obligations After Transfer (1) A transferor of an interest in the leased property retains the benefit of an express promissory obligation under the lease, which benefit he held before the transfer, to the extent the benefit is not assigned by the transferor and does not run with the transferred interest. (2) A transferee of an interest in the leased property Is entitled to the benefit of an express promissory obligation under the lease to the extent the benefit is assigned to him by the transferor or it runs with the transferred Interest. (3) The benefit of an express promissory obligation under the lease runs with the transfer of an interest in the leased property If: (a) the promise touches and concerns the transferred Interest; (b) the promisor and promisee intend that the benefit is to run with the transferred Interest; (c) the transferor does not withhold the benefit of the promise from the transferee; and (d) the transfer brings the transferee In Privity of estate with the person obligated to perform the promise.	§ 16.2 Beneficios de las obligaciones promisorias expresas después de la transferencia (1) Un cedente de un interés en la propiedad arrendada retiene el beneficio de una obligación promisorias expresa en virtud del contrato de arrendamiento, cuyo beneficio mantuvo antes de la transferencia, en la medida en que el cedente no asigna el beneficio y no corre con el interés transferido. (2) Un cesionario de un interés en la propiedad arrendada tiene derecho al beneficio de una obligación promisorias expresa en virtud del contrato de arrendamiento en la medida en que el cedente le asigne el beneficio o corra con el interés transferido. (3) El beneficio de una obligación promisorias expresa en virtud del contrato de arrendamiento se ejecuta con la transferencia de un interés en la propiedad arrendada si: (a) la promesa toca y concierne al interés transferido; (b) el prometedo y el prometido tienen la intención de que el beneficio se ejecute con el interés transferido; (c) el cedente no retiene el beneficio de la promesa del cesionario; y (d) la transferencia lleva al cesionario relación contractual del patrimonio con la persona obligada a cumplir la promesa.



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

§ 16.3 Obligations That Do Not Rest on an Express Promise-Burden and Benefit of Performance A Transfer (1) An obligation that is Imposed on one of the parties to a lease without the aid of an express promise may rest on an implied promise found to exist from the facts and circumstances of the lease transaction. That implied promise Is treated the same as an express promise in applying the rules of §§ 16.1 and 16.2. (2) An obligation that is imposed on one of the parties to a lease without the aid of an express or implied promise may be imposed by operation of law. The location of the burden and benefit of that obligation after a transfer of an interest in the leased property depends on what is appropriate to further the purposes of imposing the obligation.	§ 16.3 Obligaciones que no se basan en una carga expresa en el beneficio de una transferencia por desempeño (1) Una obligación impuesta a una de las partes en un contrato de arrendamiento sin la ayuda de una promesa expresa puede apoyarse en una promesa implícita que se determine que existe a partir de los hechos y circunstancias de la transacción del contrato de arrendamiento. Esa promesa implícita se trata de la misma manera que una promesa expresa al aplicar las reglas de las secciones 16.1 y 16.2. (2) Una obligación que se impone a una de las partes de un contrato de arrendamiento sin la ayuda de una promesa expresa o implícita puede ser impuesta por el funcionamiento de la ley. La ubicación de la carga y el beneficio de esa obligación después de la transferencia de un interés en la propiedad arrendada dependen de lo que sea apropiado para promover los propósitos de imponer la obligación.
§ 17.1 Undisclosed Dangerous Conditions Known to Landlord (1) A landlord who conceals or fails to disclose to his tenant any condition, whether natural or artificial, which involves unreasonable risk of physical harm to persons on the leased property and which exists when the tenant takes possession, is subject to liability to the tenant and others upon the leased property with the consent of the tenant or his subtenant for physical harm caused by the condition after the tenant has taken possession, if: (a) the tenant does not know or have reason to know of the condition or the risk involved; and (b) the landlord knows or has reason to know of the condition, realizes or should realize the risk involved, and has reason to expect that the tenant will not discover the condition or realize the risk. (2) If the landlord actively conceals the condition, the liability stated above continues until the tenant discovers it and has reasonable opportunity to take	§ 17.1 Condiciones peligrosas no divulgadas conocidas por el propietario (1) Un propietario que oculta o no revela a su inquilino cualquier condición, ya sea natural o artificial, que implica un riesgo irrazonable de daño físico a personas en la propiedad arrendada y que existe cuando el inquilino toma posesión, está sujeto a la responsabilidad ante el inquilino y otras personas sobre la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino o su subinquilino por daños físicos causados por la condición después de que el inquilino ha tomado posesión, si: (a) el inquilino no sabe o tiene motivos para conocer la condición o el riesgo involucrado; y (b) el propietario sabe o tiene razones para conocer la condición, se da cuenta o debe darse cuenta del riesgo que implica, y tiene razones para esperar que el inquilino no descubra la condición ni se dé cuenta del riesgo.



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

effective precautions against it. Otherwise the liability continues only until the tenant has had reasonable opportunity to discover the condition and to take those precautions.	(2) Si el propietario oculta activamente la condición, la responsabilidad antes mencionada continúa hasta que el inquilino lo descubre y tiene una oportunidad razonable de tomar precauciones efectivas contra él. De lo contrario, la responsabilidad continuará solo hasta que el inquilino haya tenido una oportunidad razonable de descubrir la condición y tomar esas precauciones.
§ 17.2 Property Leased for Purpose Involving Admission of Public A landlord who leases property for a purpose involving the admission of the public is subject to liability for physical harm caused to persons who enter the leased property for that purpose by a condition of the leased property existing when the tenant takes possession, If the landlord: (1) knows or by the exercise of reasonable care could discover that the condition involves an unreasonable risk of harm to those persons; (2) has reason to expect that the tenant will admit them before the leased property Is put in safe condition for their reception; and (3) fails to exercise reasonable care to discover or to remedy the condition, or otherwise to protect those persons against it.	§ 17.2 Propiedad arrendada con el propósito de admisión de público Un propietario que arrienda una propiedad para un propósito que implica la admisión del público está sujeto a la responsabilidad por el daño físico causado a las personas que ingresan en la propiedad arrendada para ese fin por una condición de la propiedad arrendada que existe⁶ cuando el inquilino toma posesión, si el propietario: (1) sabe o por el ejercicio de un cuidado razonable podría descubrir que la condición implica un riesgo irrazonable de daño a esas personas; (2) tiene motivos para esperar que el inquilino los admita antes de que la propiedad arrendada se ponga en condiciones seguras para su recepción; y (3) no ejerce un cuidado razonable para descubrir o remediar la condición, o para proteger a esas personas contra la misma.
§ 17.3 Parts of Leased Property Retained in Landlord's Control Which Tenant Is Entitled to Use A landlord who leases a part of his property and retains in his own control any other part the tenant Is entitled to use as appurtenant to the part leased to him, is subject to liability to his tenant and others lawfully upon the leased property with the consent of the tenant or a subtenant for physical harm caused by a dangerous condition upon that part of the leased property retained in the landlord's control, if the landlord by the exercise of reasonable care could	§ 17.3 Partes de la propiedad arrendada retenida bajo el control del propietario que el inquilino tiene derecho a usar Un propietario que arrienda una parte de su propiedad y retiene bajo su propio control cualquier otra parte a la que el inquilino tiene derecho a ser utilizado como adjunto de la parte que le fue arrendada, está sujeto a la responsabilidad de su inquilino y otras personas legalmente sobre la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino o un subinquilino por

⁶ Nota del revisor: La palabra “existente” se ha reemplazado por la palabra “existe” para que se acople mejor al significado que se puede determinar a partir del contexto.



have: (1) discovered the condition and the unreasonable risk involved therein; and (2) made the condition safe.	daños físicos causados por una condición peligrosa en esa parte de la propiedad arrendada retenida bajo el control del propietario, si el propietario, por el ejercicio de un cuidado razonable, podría haber: (1) descubierto la condición y el riesgo irrazonable que conlleva; y (2) hizo la condición segura.
§ 17.4 Parts of Leased Property Retained In Landlord's Control Necessary to Safe Use of Part Leased A landlord who leases a part of his property and retains In his own control any other part necessary to the safe use of the leased part, is subject to liability to his tenant and others lawfully upon the leased property with the consent of the tenant or a subtenant for physical harm caused by a dangerous condition upon that part of the property retained In the landlord's control, If the landlord by the exercise of reasonable care could have: (1) discovered the condition and the risk Involved; and (2) made the condition safe.	§ 17.4 Partes de la propiedad arrendada retenidas bajo el control del propietario necesarias para el uso seguro de la parte arrendada Un propietario que arrienda una parte de su propiedad y retiene, bajo su propio control, cualquier otra parte necesaria para el uso seguro de la parte arrendada, está sujeto a la responsabilidad ante su inquilino y otras personas legalmente sobre la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino o subinquilino por el daño físico causado por una condición peligrosa en la parte de la propiedad retenida bajo el control del propietario, si el propietario por el ejercicio de un cuidado razonable podría haber: (1) descubierto la condición y el riesgo involucrado; y (2) hizo la condición segura.
§ 17.5 Where Landlord Contracts to Repair A landlord is subject to liability for physical harm caused to the tenant and others upon the leased property with the consent of the tenant or his subtenant by a condition of disrepair existing before or arising after the tenant has taken possession if: (1) the landlord, as such, has contracted by a promise in the lease or otherwise to keep the leased property in repair; (2) the disrepair creates an unreasonable risk to persons upon the leased property which the performance of the landlord's agreement would have prevented; and (3) the landlord fails to exercise reasonable care to perform his contract.	§ 17.5 Cuando el propietario contrata para reparar Un propietario está sujeto a la responsabilidad por daños físicos causados al inquilino y a otras personas en la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino o su subalterno por una condición de falta de reparación existente antes o después de que el inquilino haya tomado posesión si: (1) el propietario, como tal, ha contratado mediante una promesa en el contrato de arrendamiento o de otro modo para mantener la propiedad arrendada en reparación; (2) la falta de reparación crea un riesgo irrazonable para las personas en la propiedad arrendada que el cumplimiento del acuerdo del propietario hubiera impedido; y



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

	(3) el propietario no ejerce un cuidado razonable para cumplir su contrato.
§ 17.6 Landlord Under Legal Duty to Repair Dangerous Condition A landlord is subject to liability for physical harm caused to the tenant and others upon the leased property with the consent of the tenant or his subtenant by a dangerous condition existing before or arising after the tenant has taken possession, if he has failed to exercise reasonable care to repair the condition and the existence of the condition is in violation of: (1) an implied warranty of habitability; or (2) a duty created by statute or administrative regulation.	§ 17.6 Propietario bajo obligación legal de reparar una condición peligrosa Un propietario está sujeto a la responsabilidad por daños físicos causados al inquilino y a otras personas en la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino o su subinquilino por una condición peligrosa existente antes o que surja después de que el inquilino haya tomado posesión, si no ha ejercido un cuidado razonable para reparar la condición y la existencia de la condición infringe: (1) una garantía implícita de habitabilidad; o (2) un deber creado por ley o reglamento administrativo.
§ 17.7 Negligent Repairs by Landlord A landlord who, by purporting to make repairs on the leased property while it is in the possession of his tenant, or by the negligent manner in which he makes the repairs, has, as the tenant neither knows nor should know, made the leased property more dangerous for use or given it a deceptive appearance of safety, is subject to liability for physical harm caused by the condition to the tenant or to others upon the leased property with the consent of the tenant or subtenant.	§ 17.7 Reparaciones negligentes por el propietario Un propietario que, al pretender hacer reparaciones en la propiedad arrendada mientras está en posesión de su inquilino, o por la manera negligente en que realiza las reparaciones, ha hecho, como el inquilino no sabe ni debe saber, que la propiedad arrendada sea más peligrosa de usar o dado un aspecto engañoso de seguridad, está sujeto a la responsabilidad por daños físicos causados por la condición al inquilino u otras personas en la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino o subinquilino.
§ 18.1 Dangerous Conditions Existing When Landlord Transfers Possession A landlord who transfers the possession of the leased property in a condition which he realizes, or should realize, will involve unreasonable risk of physical harm. to others outside the leased property, is subject to the same liability for physical harm subsequently caused to them by the condition as though he had remained in possession.	§ 18.1 Condiciones peligrosas existentes cuando el propietario transfiere la posesión Un propietario que transfiere la posesión de la propiedad arrendada en una condición que se da cuenta, o debería darse cuenta, implica un riesgo irrazonable de daño físico a otros fuera de la propiedad arrendada, está sujeto a la misma responsabilidad por daños físicos causados posteriormente a ellos por la condición como si hubiera permanecido en posesión.
§ 18.2 Dangerous Conditions Which Landlord Has Contracted to Repair	§ 18.2 Condiciones peligrosas que el propietario ha contratado para reparar



A landlord who, as such, contracts with the tenant to keep the leased property in repair and negligently falls to perform his contract, is subject to liability to others outside the leased property for physical harm caused by a condition of disrepair which involves an unreasonable risk of harm to them and which the landlord's performance of his contract would have made reasonably safe.	Un propietario que, como tal, contrata con el inquilino para mantener la propiedad arrendada en reparación y negligentemente falla al no desempeñar su contrato, está sujeto a la responsabilidad ante otros fuera de la propiedad arrendada por daños físicos causados por una condición de mal estado que implica un riesgo irrazonable de daño para ellos y que el cumplimiento del contrato por parte del propietario hubiera hecho razonablemente seguro.
§ 18.3 Landlord Under Legal Duty to Repair Dangerous Condition A landlord is subject to liability for physical harm caused to others outside the leased property by a dangerous condition existing before or arising after the tenant has taken possession, if he has failed to exercise reasonable care to repair the condition and the existence of the condition is in violation of: (1) an implied warranty of habitability; or (2) a duty created by statute or administrative regulation.	§ 18.3 Propietario bajo obligación legal de reparar una condición peligrosa Un propietario está sujeto a la responsabilidad por daños físicos causados a otros fuera de la propiedad arrendada por una condición peligrosa existente antes o que surja después de que el inquilino haya tomado posesión, si no ha ejercido un cuidado razonable para reparar la condición y la existencia de la condición es en violación de: (1) una garantía implícita de habitabilidad; o (2) un deber creado por ley o reglamento administrativo.
§ 18.4 Activities After Landlord Transfers Possession A landlord is subject to liability for physical harm to persons outside the leased property caused by activities of the tenant or others on the leased property after the landlord transfers possession only if: (1) the landlord at the time of the lease consented to the activity or knew that it would be carried on; and (2) the landlord knew or had reason to know that it would unavoidably involve an unreasonable risk, or that special precautions necessary to safety would not be taken.	§ 18.4 Actividades después de que el propietario transfiere la posesión Un propietario está sujeto a la responsabilidad por daños físicos a personas fuera de la propiedad arrendada causadas por las actividades del inquilino u otros en la propiedad arrendada después de que el propietario transfiera la posesión solo si: (1) el propietario en el momento del arrendamiento consintió a la actividad o sabía que se llevaría a cabo; y (2) el propietario sabía o tenía razones para saber que, inevitablemente, implicaría un riesgo irrazonable o que no se tomarían las precauciones especiales necesarias para la seguridad.
§ 19.1 Repairs Which Landlord Is Under a Duty to is Tenant to Make A landlord who employs an Independent contractor to perform a duty which the landlord owes to his	§ 19.1 Reparaciones que el propietario tiene el deber de hacer para el inquilino Un propietario que contrata a un contratista independiente para realizar una tarea que el



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

tenant to maintain the leased property in reasonably safe condition is subject to liability to the tenant, and to third persons upon the leased property with the consent of the tenant, for physical harm caused by the contractor's failure to exercise reasonable care to make the leased property reasonably safe.	propietario le debe a su inquilino para mantener la propiedad arrendada en condiciones razonablemente seguras está sujeto a la responsabilidad ante el inquilino, y a terceros en la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino, por daños físicos causados por la falla del contratista de ejercer un cuidado razonable para hacer que la propiedad arrendada sea razonablemente segura.
§ 19.2 Maintenance of Structures on Property Retained in Landlord's Possession Necessary to Tenant's Enjoyment of Leased Property A possessor of property who, having leased a part of the property, Is under a duty to maintain in reasonably safe condition the part retained by him, and who entrusts the repair of that part to an independent contractor, is subject to the same liability to the tenant, and to others upon the retained part of the property with the consent of the tenant, for physical harm caused by the negligence of the contractor in failing to maintain that part of the property In reasonably safe condition, as though the landlord had himself retained the making of the repairs in his own hands.	§ 19.2 Mantenimiento de estructuras en la propiedad retenida en posesión del propietario necesaria para el disfrute del inquilino de la propiedad arrendada El poseedor de una propiedad que, al haber arrendado una parte de la propiedad, tiene el deber de mantener en una condición razonablemente segura la parte retenida por él, y quien confía la reparación de esa parte a un contratista independiente, está sujeto a la misma responsabilidad ante el inquilino, y a otros sobre la parte retenida de la propiedad con el consentimiento del inquilino, por los daños físicos causados por la negligencia del contratista al no mantener esa parte de la propiedad en condiciones razonablemente seguras, como si el propietario hubiera retenido la realización de las reparaciones en sus propias manos.
§ 19.3 Repairs Gratuitously Undertaken by Landlord A landlord who employs an independent contractor to make repairs that the landlord is under no duty to make, is subject to the same liability to the tenant, and to others upon the leased property with the consent of the tenant, for physical harm caused by the contractor's negligence In making or purporting to make the repairs as though the contractor's conduct was that of the landlord.	§ 19.3 Reparaciones realizadas de manera gratuita por el propietario Un propietario que contrata a un contratista independiente para hacer las reparaciones que el propietario no tiene la obligación de hacer, está sujeto a la misma responsabilidad con el inquilino y con otras personas en la propiedad arrendada con el consentimiento del inquilino, por daños físicos causados por el negligencia del contratista al hacer o pretender hacer las reparaciones como si la conducta del contratista fuera la del propietario.
§ 20.1 Bankruptcy Proceedings as Default Under Lease	§ 20.1 Procedimientos de quiebra como incumplimiento bajo arrendamiento



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras

Except to the extent the parties to a lease validly agree otherwise, neither the filing of a petition by or against either party nor the adjudication of either party as a bankrupt causes that party to be in default under the lease.	Excepto en la medida en que las partes de un contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, ni la presentación de una petición por o en contra de cualquiera de las partes, ni la adjudicación de cualquiera de las partes como en quiebra hace que esa parte esté en incumplimiento en virtud del contrato de arrendamiento.
§ 20.2 Assumption of Lease by Trustee in Bankruptcy When a trustee in bankruptcy for either party properly assumes the lease, the trustee has all the benefits and burdens of that party under the lease.	§ 20.2 Asunción de arrendamiento por fiduciario en quiebra Cuando un fiduciario en quiebra de cualquiera de las partes asume adecuadamente el contrato de arrendamiento, el fiduciario⁷ tiene todos los beneficios y cargas de esa parte en virtud del contrato de arrendamiento.
§ 21.1 Rejection of the Lease by the Tenant's Trustee In Bankruptcy If the tenant's trustee in bankruptcy properly rejects the lease, the landlord, except to the extent the parties to the lease validly agree otherwise, may: (1) retake possession of the leased property; (2) recover rent to the date of the filing of the petition In bankruptcy; (3) recover compensation for the use and occupancy of the leased property by the tenant or his trustee In bankruptcy following the tenant's filing of the petition In bankruptcy; and (4) recover damages to the extent allowed by the Bankruptcy Act.	§ 21.1 Rechazo del arrendamiento por parte del fiduciario del inquilino en quiebra Si el fiduciario del inquilino en bancarrota rechaza adecuadamente el contrato de arrendamiento, el propietario, excepto en la medida en que las partes en el contrato de arrendamiento acuerden válidamente lo contrario, puede: (1) retomar la posesión de la propiedad arrendada; (2) recuperar el alquiler hasta la fecha de presentación de la petición en quiebra; (3) recuperar la compensación por el uso y la ocupación de la propiedad arrendada por el inquilino o su fiduciario⁸ en quiebra tras la presentación de la petición por parte del inquilino en quiebra; y (4) recuperar los daños en la medida permitida por la Ley de Bancarrota.
§ 21.2 Rejection of the Lease by the Landlord's Trustee In Bankruptcy When the landlord's X trustee In bankruptcy properly rejects the lease, the tenant, except to the extent the parties to the lease validly agree otherwise, may: (1) terminate the lease in the manner described In §	§ 21.2 Rechazo del arrendamiento por parte del administrador fiduciario del propietario en quiebra Cuando el fideicomisario X del propietario en bancarrota rechaza adecuadamente el contrato de arrendamiento, el inquilino, excepto en la medida en que las partes del contrato acuerden

⁷ Nota del revisor: La palabra “fideicomisario” se ha reemplazado por la palabra “fiduciario” para que se acople mejor al significado que se puede determinar a partir del contexto.

⁸ Nota del revisor: La palabra “fideicomisario” se ha reemplazado por la palabra “fiduciario” para que se acople mejor al significado que se puede determinar a partir del contexto.



PRÓSPERA ZEDE

Zona de Empleo y Desarrollo Económico de la República de Honduras



10.1 and recover damages to the extent described in § 10.2; or (2) retain his protected estate as provided in the Bankruptcy Act.	válidamente lo contrario, puede: (1) rescindir el contrato de arrendamiento de la manera descrita en §10.1 y recuperar los daños en la medida descrita en §10.2; o (2) retener su patrimonio protegido según lo dispuesto en la Ley de Bancarrota.
--	--