

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros por una parte, **RUBÉN MOLINA**, mayor de edad, casado, con identidad personal número 1208-1947-00052 con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa quien actúa en su condición de dueño del inmueble ubicado en la Colonia Miramontes inscrito bajo el tomo 5485 del Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil de Francisco Morazán y quien de ahora en adelante se denominara **EL ARRENDADOR** con domicilio y vecindario en Tegucigalpa M.D.C. Francisco Morazán y por otra **MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES**, mayor de edad, casada, Licenciada en Economía, hondureña y de este domicilio, con tarjeta de identidad número 0801-1959-03287, Registro Tributario Nacional número 08011959032876 y actuando en su condición de Presidente Ejecutivo del **BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)**, entidad creada originalmente como FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (FONAPROVI), según decreto No. 53-97, de fecha ocho (08) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997), publicado en el Diario Oficial la Gaceta el treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997) y transformado mediante Decreto Legislativo No.6-2005, de fecha veintiséis (26) de enero del año dos mil cinco (2005) que contiene la Ley del “BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA” identificado también con la sigla BANHPROVI, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 30,659, el uno (1) de abril del año dos mil cinco (2005) y reformado mediante Decreto Legislativo No. 358-2014, de fecha veinte (20) de enero del año dos mil catorce (2014), publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 33431, el veinte (20) de mayo del año dos mil catorce (2014), dicho decreto fue rectificado a decreto legislativo número 358-2013, mediante Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 33,530 el 12 de septiembre del año 2014, acredita su representación, mediante Certificación del Acuerdo No. 28-2018 por nombramiento hecho por el Presidente de la República, de fecha veintinueve (29) de enero del año dos mil dieciocho (2018) y conforme al artículo 28 numeral 2, reformado y veintinueve (29) numeral ocho (8) de la Ley constitutiva del BANHPROVI, quien en lo sucesivo se denominará **EL INQUILINO O ARRENDATARIO**, hallándonos ambos en pleno goce y ejercicio de nuestros derechos civiles libre y espontáneamente convenimos celebrar este contrato de Arrendamiento Mercantil de un Edificio Comercial que se regulará bajo los siguientes parámetros.

## CLÁUSULA PRIMERA:

**Garantía:** Es la suma de dinero entregada en concepto de depósito para garantizar las obligaciones del arrendatario de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento y para pagar cualquier servicio que quede pendiente de pago hasta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento. Y quedará como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento.

**Pagos en Lempiras:** Son aquellos pagos hechos de conformidad a la cláusula de pago en efectivo del artículo 709 del Código del Comercio, “Las deudas pecuniarias se cumplirán con moneda de curso legal en Honduras al tiempo del pago, y por su valor nominal. Si la deuda se estipuló en moneda que posteriormente dejó de tener curso legal, se pagará con moneda que lo tenga, hecha la conversión correspondiente”.

**CLÁUSULA SEGUNDA (UBICACIÓN Y ÁREA):** El señor Rubén Molina declara que es propietario del Edificio en la Colonia Miramontes, calle principal. El Edificio consta de un primer piso de 392M2, un segundo piso de 391 M2, un tercer piso de 81 M2 con un sótano para almacenaje y oficinas de 376M2, haciendo un área 1240 M2 para oficinas, más 586 M2 para estacionamiento de vehículos, con un área total de 1826 metros cuadrados.

**CLÁUSULA TERCERA (CONDICIONES):** EL ARRENDADOR manifiesta que, por tenerlo así convenido con El INQUILINO, procede a darle en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula anterior, bajo las siguientes condiciones:

**Giros y Marcas:** El Edificio objeto de este contrato será destinado por EL INQUILINO para uso exclusivo para OFICINA BANCARIA expresamente acepta que no podrá realizar ningún cambio en el giro del negocio sin la autorización previa por escrito del ARRENDADOR. EL INQUILINO tiene obligación de mantener la adecuada combinación de servicios y bienes ofrecidos según su giro comercial.

1. **Plazo del Contrato:** El plazo del arrendamiento es de doce (12) meses, el contrato iniciará el 01 de enero del 2021 al 31 de diciembre del 2021.
2. **Prórrogas:** El presente Contrato no se prorrogará automáticamente, sino que será renegociado 30 días antes de la fecha de expiración del mismo, para lo cual deberá

suscribirse forzosamente un nuevo contrato. Si al llegar dicha fecha la prórroga no se ha documentado, el ARRENDADOR tiene derecho a exigir el desalojo del bien, quedando cancelado el pago del ultimo mes por el anticipo otorgado desde el inicio del contrato.

3. **Precio:** Ambas partes acuerdan expresamente que el precio de la **renta mensual** del arrendamiento es de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ LEMPIRAS CON 00/100 (L344,310.00)**, sumando una renta total al año de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE LEMPIRAS (L4,131,720)**, que incluye **QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTE LEMPIRAS CON 00/100 (L538,920.00)**, en concepto de impuestos sobre venta.
4. **Fecha y Forma de Pago del Arrendamiento:** Convienen ambas partes que, por convenir a sus intereses, la renta mensual será cancelados a final de cada mes a través de cheque o transferencia bancaria, mismos que se entregaran el cheque o copia en las oficinas del Sr. Rubén Molina.
5. **Contratación de Seguros:** EL INQUILINO se obliga a contratar por su propia cuenta los seguros necesarios para cubrir todo tipo de daños por el monto equivalente al valor de los bienes que tiene dentro del Edificio y todo tipo de riesgo por responsabilidad civil y comercial. EL INQUILINO se obliga a entregar copia de la póliza de seguro a EL ARRENDADOR dentro de los sesenta (60) días calendario siguiente a la entrega del local.
6. **Responsabilidad por Reparaciones:** Serán por cuenta del INQUILINO durante su estancia en el local los gastos que se produzcan en la reparación de los daños que sufra el local arrendado, ocasionados por culpa o negligencia propia o de sus dependientes inclusive los daños locativos, excepto los causados por el mal tiempo, daños estructurales o fuerza mayor por condiciones climáticas que corresponderán al ARRENDADOR.
7. **Obligación de Mantenimiento:** EL INQUILINO deberá mantener el local en perfecto estado de funcionamiento, con absoluta limpieza y las más altas exigencias de higiene y orden, y presentando en forma atractiva y profesional los bienes y servicios que ofrece al público. EL INQUILINO deberá mantener limpias, funcionales, y en buen estado las

áreas interiores y exteriores del local; y las notificaciones en cuanto a esto hechas por el ARRENDADOR o la Administración. También deberá velar por el adecuado mantenimiento y limpieza de todas las áreas del local arrendado y del equipo y mobiliario que en el mismo se instale. EL INQUILINO deberá desechar o disponer de la basura de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura. EL INQUILINO deberá depositar la basura en los lugares destinados para el acopio de la misma y notificados al ARRENDADOR.

8. **Obligaciones del Inquilino en cuanto a la naturaleza del negocio instalado en el**

**Edificio Arrendado:** Debido a que el giro del negocio instalado en el local arrendado será dedicado para la Prestación de Servicio de una SERVICIOS BANCARIOS el Inquilino deberá cumplir con las obligaciones pertinentes y relativas a dicho giro, las cuales se describen a continuación.

- a. Mantener fumigado el Edificio, servicios que será realizado por EL INQUILINO, en la periodicidad que EL INQUILINO estime conveniente.
- b. Instalar y mantener a su costa, en el interior del Edificio Arrendado, un extintor de incendios para todo tipo de fuego BC (Líquidos y eléctricos) de cinco a quince libras (5-15 lbs), el cual deberá estar en un lugar accesible y a la vista, y debidamente autorizado y regulado en forma permanente por la empresa proveedora del mismo.
- c. Velar por el adecuado mantenimiento y limpieza de todas las áreas del EDIFICIO ARRENDADO y del equipo y mobiliario que en los mismos instale y darle mantenimiento y limpieza por lo menos una vez al mes.
- d. El INQUILINO se obliga a excluir del EDIFICIO ARRENDADO substancias, artículos, productos y objetos corrosivos, salitrosos, inflamables, explosivos, que produzcan malos olores, que sean perjudiciales a la salud y seguridad de los otros inquilinos o del público en general o de naturaleza semejante, a juicio del ARRENDADOR, además de los prohibidos por la ley; se exceptúan aquellos productos que formen parte del giro normal de las actividades del negocio, cuya existencia deberá ser notificada AL ARRENDADOR previamente a su incorporación

al Edificio. El ARRENDADOR del Edificio deberá emitir una autorización especial para tal efecto;

- e.** EL INQUILINO se obliga a mantener el buen funcionamiento el sistema de aires acondicionado, energía eléctrica y bomba de agua, para lo cual correrá a cuenta del INQUILINO los gastos provocados del mantenimiento durante la vigencia del presente contrato.

**9. Limitantes en Cuanto al Edificio Arrendado:** EL INQUILINO expresamente acuerda utilizar el edificio con las siguientes limitaciones:

- (a) No se permitirá que el edificio o parte de él sea usado para depósitos ilegales, actividades peligrosas, ilegales, o nocivas o en violación de las normas u ordenanzas de las autoridades o por personas de notoria mala conducta EL INQUILINO se compromete a no mantener o almacenar materiales o sustancias toxicas, explosivas o inflamables que pongan en peligro al vecindario y al inmueble en si arrendado.
- (b) EL INQUILINO no podrá hacer cambio u obras en el inmueble salvo autorización por escrito del ARRENDADOR y los mismos quedaran a beneficio del inmueble en caso de que el INQUILINO no lo retire en la fecha de terminación del contrato, sin que la ARRENDADOR esté obligado a pagar el precio del mismo.
- (c) Se prohíbe subarrendar parte o todo este edificio salvo permiso previo por escrito del ARRENDADOR.
- (d) En ningún caso y por ningún motivo podrá EL INQUILINO retener las mensualidades de la renta o parte de la misma.
- (e) EL INQUILINO no podrá transferir o ceder ninguno de sus derechos u obligaciones bajo este contrato sin el consentimiento previo por escrito del ARRENDADOR de igual forma.
- (f) EL INQUILINO expresamente da su consentimiento para que el ARRENDADOR a través de sus representantes o delegados practique en horas hábiles inspecciones periódicas a los bienes arrendados dentro de las áreas no restringidas del banco con el fin de constatar el estado de los mismos acompañado de personal de EL INQUILINO.

sin entorpecer la labor del INQUILINO. Previo acuerdo de ambas partes de la hora que se hará la inspección.

(g) EL INQUILINO expresamente acepta que no podrá cambiar el giro del negocio sin antes haber obtenido autorización escrita por parte del ARRENDADOR quien tiene derecho de velar por la correcta combinación de servicios y bienes ofrecidos en el Edificio.

(h) EL INQUILINO informará por escrito al ARRENDADOR para incorporar publicidad de rótulos en la parte exterior del Edificio.

**10. Liberación de Responsabilidad:** EL INQUILINO expresamente libera al ARRENDADOR de cualquier obligación de indemnizar por cualquier daño y perjuicio en virtud de cualquier responsabilidad civil, comercial o de cualquier otro tipo proveniente de accidente, delitos, caso fortuito o fuerza mayor o todo tipo de situaciones que sucedan dentro o fuera del Edificio en que intervenga personal del INQUILINO o un tercero.

OK  
Pm  
EL INQUILINO será el único responsable por el equipo, mobiliario, activos y demás objetos que tengan o instalen en el edificio arrendado. En caso de incendio, terremoto o cualquier otro siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, reconoce de manera expresa que no tendrá derecho a reclamar al ARRENDADOR ningún pago o indemnización alguna, pues EL INQUILINO deberá contratar por su propia cuenta los seguros necesarios para cubrir este tipo de riesgos.

**11. Obligación de Notificar:** EL ARRENDADOR se obliga a notificar al INQUILINO dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al momento en que se presente cualquier hecho o acto por el cual se prive a el INQUILINO o se le pretenda privar total o parcialmente del uso o de la posesión del edificio arrendado.

EL ARRENDADOR será responsable por los daños y perjuicios que la omisión de esta notificación le ocasione a EL INQUILINO. También se obliga a notificarle dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que recibió la orden judicial de cualquier intervención, embargo, o medida precautoria decretada en contra de la empresa que opera en el edificio arrendado.

MP  
D

**12. Devolución del Local:** EL INQUILINO se compromete a conservar y entregar el inmueble sin más deterioros que los producidos por el transcurso del tiempo, uso legítimo, vida útil de los equipos eléctricos, aires acondicionado, bomba de agua en caso fortuito o fuerza mayor. EL INQUILINO acepta que cualquier mejora al edificio piso, cielo falso, pintura u otra que no sea fácilmente removible queda como propiedad del dueño del Edificio sin necesidad de que este reembolse ningún valor al INQUILINO siempre y cuando el ARRENDADOR así lo decida, de lo contrario EL INQUILINO se compromete a devolver el edificio en las mismas condiciones en las que lo recibió debiendo remover cualquier mejora o trabajo realizado en el mismo.

**13. Terminación Anticipada del Contrato:** Las partes expresamente acuerdan que podrán dar por terminado de manera anticipada y justificada este contrato por las siguientes causas:

- pk  
fm
- (a) Si, a criterio del ARRENDADOR, el giro del negocio, la forma de operar el negocio, sus prácticas comerciales, su mercadería, su presentación, su mercado objetivo o cualquiera otra circunstancia no vaya de acuerdo a los objetivos comerciales y estándares del centro comercial.
  - (b) Falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato.
  - (c) Falta de pago de tres meses días de renta consecutivos.
  - (d) Falta de pago de dos meses de cualquier servicio público o privado que beneficie al local, o las cuotas establecidas por EL ARRENDADOR en base a este contrato y al Reglamento de Administración.
  - (e) La segunda o siguiente vez que EL INQUILINO incurra en mora si permanece en dicho estatus por más de diez días consecutivos.

**14.** EL INQUILINO, puede rescindir el contrato en cualquier momento cuando a sus intereses así convenga, notificando al ARRENDADOR dentro de las treinta (30) días siguientes esta determinación y pagará el tiempo de uso del inmueble.

MFE  
A

**15. Derecho a Reclamar por Terminación:** Si el ARRENDADOR da por terminado el contrato como consecuencia de lo mencionado en los incisos A y E de la cláusula anterior (“Terminación Anticipada de Contrato”), tendrá derecho a reclamar y exigir:

- (a) El desalojo del edificio, estando autorizada a cobrar, a partir del día siguiente de la notificación de terminación anticipada, el valor de la última renta en concepto de indemnización (por incumplimiento en la obligación de salirse del bien al momento de la expiración del contrato).
- (b) Lo adeudado en concepto de alquiler y/o servicios públicos, y/o cuotas pendientes de mantenimiento, publicidad, o cualquier otro tipo.
- (c) Intereses moratorios de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.
- (d) Gastos y honorarios legales por recuperación extrajudicial o judicial.
- (e) Cobro de la cláusula penal establecida en este contrato (“Cláusula Penal por Terminación Anticipada del Contrato por Causales No Justificadas”).

*OK*  
*Am*

**16. CLÁUSULA CUARTA (CONFIDENCIALIDAD):** EL INQUILINO entiende, acepta y expresamente se obliga a no divulgar ninguna información que sea confidencial o propiedad ARRENDADOR, aceptando que por información confidencial se debe entender cualquier mecanismo, gráfico, información escrita, o en cualquier otra forma disponible y que pueda estar, pero no necesariamente tenga que estar, marcado como información confidencial o Información Propiedad del ARRENDADOR.

**17. CLÁUSULA QUINTA (MODIFICACIÓN):** Ambas partes expresamente acuerdan que cualquier modificación de los términos anteriores debe ser realizada por escrito y suscrito por ambas partes, para su correspondiente validez y eficacia.

**18. CLÁUSULA SEXTA (RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS):** Ambas partes en virtud del presente contrato establecen que toda controversia, diferencia, reclamo o interpretación que surja de este contrato, serán sometidas expresamente a la jurisdicción del Juzgado de Letras de Lo Civil de Francisco Morazán, mediante demanda ejecutiva u ordinaria de pago según sea el caso.

*MJK*  
*D*

**19. CLÁUSULA SÉPTIMA (OBLIGACIÓN DE OBSERVANCIA DE LAS LEYES,**

**REGLAMENTOS Y REGULACIONES)**: Ambas partes deberán cumplir con las leyes, reglamentos, y regulaciones publicadas por el Gobierno de Honduras, municipalidades, y cualquier otro instituto o ministerio que tienen el derecho legal de publicar estatutos y ordenanzas. EL INQUILINO además acepta expresamente que es su responsabilidad exclusiva tramitar y obtener todos y cada uno de los permisos, licencias, y autorizaciones necesarias para la adecuada utilización, operación, y explotación del local a arrendarse conforme a los fines a los que se refiere el presente contrato.

**20. CLÁUSULA OCTAVA (SOBERANÍA CONTRACTUAL)**: Cualquier interpretación,

propuesta económica, o correspondencia no referenciada en este contrato que entre en controversia con lo aquí mencionado se tendrá por modificada o no puesta, ya que ambas partes se someten a lo establecido en este documento.

En virtud de estar de acuerdo con el texto antes mencionado, ambos comparecientes procedemos a firmar este documento por duplicado ejemplar, en todas sus hojas. Tegucigalpa, el día dos (2) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

  
RUBÉN MOLINA

ID. No. 1208-1947-00052

ARRENDADOR





MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES

ID. N°0801-1959-03287

ARRENDATARIO

