

**OPINION LEGAL No 02-2021**

**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**SECRETARIA DE COORDINACIÓN GENERAL DE GOBIERNO. - DIRECCIÓN OFICINA NORMATIVA DE CONTRATACIÓN Y ADQUISICIONES DEL ESTADO. - ASESORÍA LEGAL. TEGUCIGALPA, MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL NEINTE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE Y UNO.**

**VISTO:** para la emisión de Opinión Legal, según lo establece en la Ley de Contracción del Estado, y las Disposiciones Generales de Presupuesto correspondientes al año fiscal 2021.

En ese sentido esta Oficina en atención al cumplimiento de las funciones que a la misma le competen según el artículo 31 de la Ley de Contratación del Estado numeral 5) de brindar asesoría en procesos de contratación, al respecto estima a bien pronunciarse sin ser vinculante en vista que el artículo 32 de la misma Ley establece que: Órganos responsables. La preparación, adjudicación, ejecución y liquidación de los contratos se desarrollará bajo la dirección del órgano responsable de la contratación, sin perjuicio de la participación que por Ley tengan otros organismos del Estado. Se pronuncia de la forma siguiente:

**PRIMERO:** La Constitución de la República establece en el artículo 360, establece “ Los contratos que el Estado celebre para la ejecución de obras públicas, adquisición de suministros y servicios, de compra venta o arrendamiento de bienes, deberán ejecutarse previa licitación, concurso o subasta de conformidad con la Ley.

**SEGUNDO:** La Ley de Contratación del Estado en su artículo número 2 establece “Los contratos de compra-venta, permuta, donación, arrendamiento, préstamo u otros de contenido patrimonial que tenga que celebrar la Administración Pública, se regularán en cuanto a su preparación, adjudicación o formalización por las disposiciones legales especiales y en su defecto, por las disposiciones de esta Ley y sus normas reglamentarias, sin perjuicio de las solemnidades o requisitos de forma que para la validez de dichos contratos exigiere el Derecho Privado.- En cuanto a sus efectos y extinción, serán aplicables las normas del Derecho Privado, salvo lo que establecieren normas legales especiales.”

**TERCERO:** El artículo 99 de la Ley supera mencionada establece “GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA. Los interesados en participar en una licitación pública o privada deberán garantizar el mantenimiento del precio y las demás condiciones de la oferta mediante el otorgamiento de una garantía equivalente, por lo menos, al dos por ciento (2%) de su valor. Comunicada que fuere la adjudicación del contrato, dicha garantía será devuelta a los participantes, con excepción del oferente seleccionado quien previamente deberá suscribir el contrato y rendir la garantía de cumplimiento.

**CUARTO:** Las Disposiciones Generales de Presupuesto establecen en su artículo 71 “Para los efectos de aplicación de los artículos 38 y 63 numeral 3) de la Ley de Contratación del Estado y demás leyes aplicables, se establecen los montos exigibles para aplicar licitaciones, concursos o cotizaciones.....**Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles,** .....

N.	Descripción	Contratos gestionados en Honducompras 1		Contratos gestionados electrónicamente en Honducompras 2	
2	Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles	Licitación Pública	L. 2,400,000.01 en adelante	Licitación Pública	L. 4,000,000.01 en adelante
		Licitación Privada	L.1,200,000.01 a L.2,400,000.00	Licitación Privada	L. 2,400,000.01 a L. 4,000,000.00



		3 Cotizaciones	L. 0.01 a L.1,200,000.00	Invitaciones a cotizar automáticas vía Hondocompras 2 (1 oferta mínimo)	L. 0.01 a L.2,400,000.00
--	--	----------------	--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

**QUINTO:** El artículo 77 de las DGP establecen “Solamente se autorizará pagos que..... Quedan autorizadas las dependencias del Poder Ejecutivo a pagar

como anticipo, en los contratos de arrendamiento o que celebren, hasta el equivalente a un (1) mes de renta en concepto de depósito, el cual quedará como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble, sin necesidad de requerir garantía por anticipo.....”

**SEXTO:** EL artículo 15 de la Ley Orgánica de Presupuesto establece “Compromisos Para Ejercicios Fiscales Posteriores..... 2) Contratos de suministro, de asistencia técnica y de arrendamiento, cuando resulte antieconómico al limitar sus plazos al ejercicio fiscal.”

### CONCLUSION

En base a lo anteriormente descrito en la constitución de la República, Ley de Contratación del Estado, Disposiciones Generales de Presupuesto y demás leyes aplicables, esta oficina es de la conclusión, salvo mejor criterio, que, los contratos que el Estado celebre para la ejecución de obras públicas, adquisición de suministros y servicios, de compra venta o **arrendamiento de bienes, deberán ejecutarse previa licitación, concurso o subasta de conformidad con la Ley,** establecido en el artículo 360 de la Constitución de la República, así como el cumplimiento del artículo 71, numeral 2 de la Disposiciones Generales de Presupuesto, para lo que corresponde el proceso de alquiler de bienes inmuebles, no obstante, cabe mencionar que el artículo 2 de la LCE establece “Los contratos de compra-venta, permuta, donación, **arrendamiento,** préstamo u otros de contenido patrimonial que tenga que celebrar la Administración Pública, se regularán en cuanto a su preparación, adjudicación o formalización por las disposiciones legales especiales y en su defecto, por las disposiciones de esta Ley y sus normas reglamentarias, sin perjuicio de las solemnidades o requisitos de forma que para la validez de dichos contratos exigiere el Derecho Privado.- En cuanto a sus efectos y extinción, serán aplicables las normas del Derecho Privado, salvo lo que establecieren normas legales especiales.” Por lo cual dichos contratos de arrendamiento no se rigen por lo establecido en la Ley de Contracción del Estado y en referencia a las garantías de mantenimiento de oferta y cumplimiento de contrato, según el artículo 99 de la Ley supra mencionada, no debe de cumplir con lo mencionado ya que el contrato en si se rige por el Derecho Privado, como lo establece la Ley supra mencionada.

  
 Abogada Yelsy  
 Asesoría Legal

OFICINA NORMATIVA DE  
 CONTRATACION Y ADQUISICIONES DEL  
 ESTADO





SECRETARIA DE COORDINACION  
GENERAL DE GOBIERNO



HONDURAS COMPRA BIEN



Centro Cívico Gubernamental, Bulevar  
Fuerzas Armadas, contiguo a Chiminike



[info.oncae@scgg.gob.hn](mailto:info.oncae@scgg.gob.hn)



(+504) 2240-1470 al 74