

This is the **published version** of the article:

Royo España, Beatriz; Selis Masnou, Dolors, dir. Traducción de un contrato de arrendamiento. 2015. (868 Traducció i Interpretació)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/147067>

under the terms of the  **CC BY-NC-ND** license

TRADUCCIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

101486 – Trabajo de fin de grado

Grado en Traducción e Interpretación

Curso académico 2014-2015

Estudiante: Beatriz Royo Espuña

Tutora: Dolors Selis i Masnou

10 de junio de 2015

Facultad de Traducción e Interpretación

Universidad Autónoma de Barcelona



Datos del TFG

Título: Traducción de un contrato de arrendamiento

Autora: Beatriz Royo Espuña

Tutora: Dolors Selis i Masnou

Centro: Facultad de Traducción e Interpretación

Estudios: Grado en Traducción e Interpretación

Curso académico: 2014-2015

Palabras Clave

traducción jurídica, contrato de arrendamiento, terminología jurídica, sistema jurídico norteamericano, Common Law

Resumen del TFG

El objetivo de este trabajo es la traducción de un contrato de arrendamiento de vivienda de Estados Unidos, en concreto del estado de Carolina del Sur. La traducción únicamente pretende tener validez informativa.

A lo largo de este trabajo se realiza una introducción sobre la traducción jurídica con el propósito de conocer sus características y peculiaridades. En segundo lugar, estudiamos el contexto en el que se enmarca el documento: qué tipo de texto tenemos ante nosotros, y cuáles son sus implicaciones jurídicas. Asimismo, más adelante analizamos las leyes que lo regulan y las características generales del sistema jurídico del país en el que se ha redactado y en el que tiene validez.

Finalmente, llegamos a una parte más práctica del trabajo en la que elaboramos un glosario tras realizar una selección de los términos que aparecen en el documento que traducimos. Después, procedemos a resolver, tras una lectura en profundidad del texto, los problemas que la traducción que nos presenta. Por último, y como resultado de todo lo anterior, presentamos la traducción del documento y las conclusiones obtenidas tras la realización del trabajo.

Aviso legal

© Beatriz Royo Espuña, Cerdanyola de Vallès, 2015. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido de este trabajo puede ser objeto de reproducción, comunicación pública, difusión y/o transformación, de forma parcial o total, sin el permiso o la autorización de su autora.

Índice

1	Presentación.....	7
2	La traducción jurídica	8
3	Contextualización teórica y análisis del texto	9
3.1	El contrato de arrendamiento	9
3.2	Introducción al sistema jurídico norteamericano	10
3.3	Legislación sobre la que se sustenta el texto	11
3.4	Cláusulas particulares del texto	11
3.5	Análisis del texto	12
4	Glosario terminológico.....	14
5	Problemas de traducción.....	17
6	Traducción.....	24
7	Conclusiones.....	31
8	Bibliografía	32
	Anexo I. Texto original.....	35

1 Presentación

El objetivo de este trabajo es la traducción de un contrato de arrendamiento de vivienda de Estados Unidos, en concreto del estado de Carolina del Sur. Mediante los motores de búsqueda de internet encontramos y examinamos varios textos de esta temática. Finalmente, optamos por traducir el texto que puede consultarse en el anexo I. El motivo de la elección es que en él están presentes muchas de las características típicas que cabe esperar encontrar en este tipo de documentos. Además, el texto presenta algunas singularidades que obedecen a la idiosincrasia del territorio para el que se ha redactado. Estas peculiaridades se analizan más adelante en este trabajo.

La traducción únicamente tendrá validez informativa. El encargo de traducción podría venir de una persona lega en derecho recién llegada a los Estados Unidos que no habla inglés correctamente y va a firmar el contrato de arrendamiento de la vivienda en la que va a residir. Necesita saber a qué se compromete, qué derechos tiene, a qué obligaciones estará sujeto, y qué consecuencias acarreará el incumplimiento de dichas obligaciones.

Toda la información expuesta a continuación se ha ido recopilando a lo largo un proceso traductor llevado a cabo durante la realización del trabajo. La buena comprensión y un análisis exhaustivo del documento y de su contexto, junto con ciertas habilidades para lograr solventar los problemas que presenta, son imprescindibles para poder llevar a cabo esta traducción especializada.

Por ello, en primer lugar procedemos a realizar una introducción sobre la traducción jurídica para conocer sus características y peculiaridades. En segundo lugar, estudiamos el contexto en el que se enmarca el documento: qué tipo de texto tenemos ante nosotros, y cuáles son sus implicaciones jurídicas. Asimismo, más adelante analizamos las leyes que lo regulan y las características generales del sistema jurídico del país en el que se ha redactado y en el que tiene validez.

Una vez hecho esto, pasaremos a una parte más práctica del trabajo en la que elaboramos un glosario tras realizar una selección de los términos que aparecen en el documento que traduciremos. Después, procedemos a resolver, tras una lectura en profundidad del texto, los problemas que traducción que nos presenta. Por último, y como resultado de todo lo anterior, presentamos la traducción del documento y las conclusiones obtenidas tras la realización del trabajo.

2 La traducción jurídica

Como definición podemos decir que la traducción jurídica consiste en realizar la traslación de un texto legal, de carácter público o privado, del idioma de partida al idioma meta. [Borja, 1999]

Los autores de este tipo de textos suelen ser juristas y especialistas en derecho. Sin embargo, en muchas ocasiones el destinatario final no es un experto en este campo, y puede resultar difícil entender determinados conceptos. Algunos documentos de esta temática, aunque pertenecen a un ámbito especializado, se encuentran presentes con bastante frecuencia en la vida de la mayoría de las personas (contratos de arrendamiento, de servicios, acuerdos comerciales, etc.).

Dada su autoría, el campo de especialidad al que pertenecen y la diferencia entre sistemas jurídicos, estos textos están repletos de términos y conceptos complejos que dificultan la tarea de la traducción. Por ello, el traductor jurídico necesita obtener unos conocimientos mínimos en Derecho para poder desempeñar su labor de manera satisfactoria, siendo deseable una formación más amplia en este campo.

Debido al carácter regulador de estos textos, resulta vital la importancia de realizar una traducción correcta, tanto de los términos como de los conceptos, puesto que de una mala traducción se podría derivar el incumplimiento de una ley, contrato, acuerdo, etc. Cuando se traduce un contrato es frecuente determinar cuál es la versión que va a prevalecer en caso de conflicto.

La traducción de textos jurídicos nos lleva a plantear el tipo de traducción que se va a realizar. Esta decisión dependerá del tipo de encargo y de la función final que tendrá el texto. Esto es, si va a tener validez jurídica en el país del idioma meta o si es únicamente una traducción con un objetivo informativo. Teniendo en cuenta lo anterior, el traductor debe decidir si se decanta por una traducción que se limite a trasladar el significado del texto de un idioma a otro, sin tener en cuenta la utilización y el destinatario final del mismo, o bien si decide llevar a cabo una traducción funcional.

Tal y como afirma Borja (1999), en la traducción de un contrato del inglés al castellano no se puede realizar una adaptación libre del original al contrato tipo español, sino que hay que respetar escrupulosamente la estructura del contrato original. Las partes necesitan saber en todo momento de qué punto se está hablando. Además, se deben traducir los organismos, o títulos de leyes a las que se hace referencia en el contrato, aunque es recomendable que aparezca, en al menos una ocasión, el título en el idioma original. Con la traducción de la ley nos aseguramos de que el destinatario final entienda el concepto al que hace referencia esa ley. Al añadir el título en el idioma original conocerá además cuál es la ley exacta a que se está haciendo referencia y podrá consultarla si fuera necesario. Así podremos evitar equívocos entre las partes.

Para llevar a cabo la traducción hemos tenido en cuenta todo lo anterior. Además, en algunos fragmentos, intentamos simplificar la redacción para facilitar la comprensión puesto que el destinatario final no es un experto en este ámbito de especialidad.

3 Contextualización teórica y análisis del texto

El texto en el que se centra el trabajo es un contrato de arrendamiento de vivienda del estado de Carolina del Sur, en Estados Unidos (*Véase anexo I*). En las próximas líneas definimos qué es un contrato de arrendamiento y el contexto jurídico en el que se enmarca este tipo de contrato. En este apartado analizamos también la ley por la que se rige el texto y explicamos algunas de las particularidades que se encuentran en él y que no son habituales en Europa. Por último, estudiamos las características típicas de lenguaje jurídico anglosajón, y más concretamente del estadounidense.

3.1 El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un tipo de acuerdo que generalmente se establece entre dos partes: el arrendador y el arrendatario. Este documento jurídico regula la cesión de un bien del arrendador al arrendatario para su uso y disfrute durante un periodo de tiempo determinado. Esta cesión se realiza a cambio de una compensación que el arrendatario proporciona al arrendador. Esta compensación suele ser de naturaleza económica y se la denomina renta. Su pago se satisface de manera periódica hasta la finalización del contrato.

El contrato de arrendamiento es uno de los documentos jurídicos más habituales entre dos personas (físicas o jurídicas). En los contratos de arrendamiento se dota al arrendador de una protección mayor que al arrendatario, ya que se entiende que el propietario del inmueble pone su bien “en riesgo” al cedérselo a otra persona. Es por ello que en este tipo de contratos siempre se incluyen cláusulas que hacen referencia a fianzas, impagos, desperfectos, etc., como comprobamos en ejemplos extraídos del texto sobre el que versa este trabajo.

6. **SECURITY.** *The sum of \$_____ will be deposited (interest free) by Tenant upon execution of this agreement, and prior to occupancy, to be held by Landlord until the termination of this tenancy as security for the full and faithful performance by Tenant of all the terms of this agreement.*

También es habitual encontrar cláusulas que permiten la finalización anticipada del contrato, siempre que se respete el tiempo de preaviso y que además, sobre todo en el caso del arrendador, exista una razón justificada.

IF RENT IS NOT PAID WITHIN FIVE (5) DAYS OF THE DUE DATE, LANDLORD MAY TERMINATE THIS RENTAL AGREEMENT.

Notwithstanding, if any check of the Tenant for the security deposit or the first month's rent is returned because of insufficient funds, Landlord may declare this rental agreement void and immediately terminated.

If Tenant intends to vacate the premises at the termination of this agreement or at any extension thereof, Tenant shall notify the Landlord, in writing, at least thirty (30) days prior to the expiration of the original termination of this agreement, or at least thirty (30) days prior to the date specified in the notice in the case of any extension, that Tenant intends to vacate.

Otra de las situaciones que suelen regularse en los contratos de arrendamiento de vivienda es a qué parte corresponde el arreglo de los elementos que se encuentran dentro de la vivienda, y quién debe realizar el pago de los suministros.

Landlord agrees to make repairs and do what is necessary to keep the premises in a fit and habitable condition. The Landlord further agrees to maintain in reasonably good and safe working order and condition, all electrical, gas, plumbing, sanitary, heating, ventilation, air-conditioning and other facilities and appliances supplied by him.

15. **UTILITIES.** *Tenant agrees that he will pay for all utilities except _____, used upon and in connection with the premises by the Tenant, and in the event of Tenant's default therein, Landlord may pay the same and add the amount thereof to the installment of rent thereafter falling due hereunder, together with any penalties or interest which may have been paid by the Landlord.*

En el apartado 3.4 analizamos otras de las cláusulas que forman parte de este contrato y que pueden resultar menos habituales ya que su existencia se deberá a las particularidades de la ley por la que se rige, y al tipo de sociedad del país y estado en el que tiene validez jurídica.

3.2 Introducción al sistema jurídico norteamericano

El derecho norteamericano pertenece, como el inglés o el australiano, a la familia del *Common Law* o derecho consuetudinario anglosajón, que a su vez se fundamenta en el derecho romano.

Una de sus principales características, y la que lo diferencia del derecho codificado, es la mayor importancia de la jurisprudencia frente a la de la ley escrita, en contra de lo que ocurre con el derecho europeo fundamentado en el *Civil Law*.

Así pues, en los tribunales estadounidenses, a la hora de dictar sentencia no se tienen tanto en cuenta los códigos y normas escritos como las resoluciones anteriores adoptadas por otros tribunales superiores dentro de su misma jurisdicción. Es lo que se denomina *case law*, sustentado en el principio del *Stare Decisis*. En Estados Unidos los tribunales se enmarcan dentro de un orden jerárquico. El nivel que un tribunal ocupa dentro de este orden determinará si la resolución dictada por él será vinculante en otros tribunales o no.

Este sistema hace que la función de los jueces no sea únicamente la de aplicar la ley, sino que les otorga una capacidad casi legisladora, ya que su decisión será tenida en cuenta para resolver casos similares.

Según lo anterior, podemos decir que el derecho estadounidense resulta más flexible que el codificado ya que tiene una mayor capacidad de adaptación. Para modificar una ley escrita es necesario un complejo proceso legislativo, mientras que para sentar un precedente basta con una resolución judicial. Del mismo modo, otra de las ventajas de este sistema es que se basa en casos reales y no en situaciones hipotéticas que se plantean en supuestos teóricos. (Orts, 2005).

3.3 Legislación sobre la que se sustenta el texto

El contrato de arrendamiento escogido para la traducción se redacta en el estado de Carolina de Sur (Estados Unidos), y allí tendrá su validez jurídica. Teniendo en cuenta el sistema federal de este país, era de esperar que la ley por la que se rige este contrato no fuera de carácter nacional, sino estatal. Así pues, lo primero es conocer que dicho documento se sustenta en la *Residential Landlord and Tenant Act* del *South Carolina Code of Laws* (Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales del Código de Leyes de Carolina del Sur), promulgada en 1986.

3.4 Cláusulas particulares del texto

A continuación, detallamos los aspectos jurídicos peculiares de este texto que podrían sorprendernos por sus diferencias con lo que esperaríamos encontrar en un documento similar en España u otro país europeo, y que tienen que ver con la idiosincrasia del estado norteamericano del que procede el texto.

Es cierto que muchas de las cláusulas del contrato se asemejan a las que se esperaba encontrar en un contrato de arrendamiento de vivienda europeo, como por ejemplo las que hacen referencia a impagos, responsabilidad de las declaraciones, fianzas o subarriendos. Sin embargo, encontramos otras disposiciones que no resultarían tan habituales, bien por su contenido, bien por su explicitud, en textos de otros países.

Por ejemplo, la cláusula número 22 del contrato detalla de manera sorprendentemente extensa cómo, con qué propósito, en qué circunstancias, y entre qué horas exactas del día se permitirá que el arrendador entre en la vivienda. Esta cláusula es una reproducción literal de una disposición contenida en la *Residential Landlord and Tenant Act* (Sección 27-40-530. Access)

22. ENTRY BY LANDLORD. ENTRY WILL BE MADE BY THE LANDLORD IN ACCORDANCE WITH THE SOUTH CAROLINA RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT ACT, SECTION 27:

(a) A tenant shall not unreasonably withhold consent to the landlord to enter into the dwelling unit in order to inspect the premises, make necessary or agreed repairs, decorations, alterations, or improvements, supply necessary or agreed services, or exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workmen, or contractors.

(b) A landlord or his agent may enter the dwelling unit without consent of the tenant:

(1) At any time in case of emergency – prospective changes in weather conditions which pose a likelihood of danger to the property may be considered an emergency;

(2) Between the hours of 9:00 a.m. and 6:00 p.m. for the purpose of providing regularly scheduled periodic services such as changing furnace and air-conditioning filters, providing termite, insect or pest treatment, and the like, provided that the right to enter to provide regularly scheduled periodic services is conspicuously set forth in writing in the rental agreement and that prior to the entering, the landlord announces his intent to enter to perform services; or

(3) Between the hours of 8:00 a.m. and 8:00 p.m. for the purpose of providing services requested by the tenant and that prior to entering, the landlord announces his intent to enter to perform services.

(c) A landlord should not abuse the right of access or use it to harass the tenant. Except in cases under item (b) above, the landlord shall give the tenant at least twenty-four hours' notice of his intent to enter and may enter only at reasonable times.

(d) A landlord has no other right of access except:

(1) pursuant to court order;

(2) as permitted by Sections 34 and 35 of Article IV;

(3) when accompanied by a law enforcement officer at reasonable times for the purpose of service of process in ejectment proceedings; or

(4) unless the tenant has abandoned or surrendered the premises.

Otras de las disposiciones del contrato que no son habituales en un contrato español o europeo son la número 12, que trata sobre el control de plagas; o la número 9, que regula la tenencia de mascotas en la vivienda. Si bien no es del todo excepcional encontrar un apartado que regule la tenencia de mascotas en un texto europeo, resultaría extraño no incluirla en un contrato de Estados Unidos, país en el que se estima que más de 160 millones de hogares tienen mascotas.

La cláusula número 25 es otra de las que nos recuerda de qué país proviene el texto. Este apartado regula la extinción del contrato en caso de que el arrendatario sea miembro del ejército estadounidense y se le ordene un cambio de base. Sería realmente inusual encontrar una cláusula de este tipo en contrato de un país europeo, pero no es extraña en un país donde el ejército es un orgullo nacional y está tan presente en la vida de sus ciudadanos.

3.5 Análisis del texto

A continuación procedemos a analizar el sistema lingüístico del texto que traducimos, incluyendo su formato, aspectos léxicos comunes de lenguaje jurídico, aspectos morfosintácticos y rasgos textuales.

En cuanto al formato, el texto está formado, en primer lugar, por una introducción donde se presentan las partes firmantes. A continuación, aparece la relación de cláusulas que lo conforman. Como es típico en este tipo de textos, las cláusulas se numeran y los títulos de cada cláusula se escriben en mayúsculas. En la traducción será importante respetar estas características para que el destinatario final pueda localizar fácilmente las distintas partes del documento.

Respecto al léxico, se puede afirmar que el léxico contractual estadounidense no difiere mucho del léxico utilizado en la *Common Law*. Así pues, en este texto encontramos rasgos léxicos típicos de los sistemas consuetudinarios de derecho. En primer lugar, es frecuente el uso de arcaísmos. En el texto encontramos varios ejemplos, tales como *thereon* y *therefrom*. Otro de los aspectos léxicos que cabría destacar es la utilización de expresiones formales: en el texto se utilizan términos formales que tienen su equivalente en lenguaje ordinario, como pueden ser *vacate*, *termination* o *installment*.

Otra característica de los textos legales es el habitual uso de palabras y expresiones latinas y de términos procedentes del francés. Algunos ejemplos del texto serían *pro rata*, *bonafide*, *addenda*, *commencement*, *default*, o *nuisance*.

Al analizar el documento desde el punto de vista morfosintáctico, tal y como es característico del lenguaje jurídico inglés, comprobamos que abunda el uso de sustantivos y de la voz pasiva, que se

utilizan con asiduidad los verbos modales e impersonales como *shall* y *may*, y las preposiciones sufijadas como *hereunder*. Asimismo, destaca la impersonalidad a lo largo de todo el texto.

Por último, atendiendo al aspecto textual, el documento presenta una coherencia que se consigue gracias a su estructura: presentación de las partes, cláusulas numeradas y firmas. Por otro lado, existe abundante subordinación múltiple y oraciones relativamente largas. Ésta una característica habitual en el conjunto de textos jurídicos ingleses, aunque es menos frecuente en los documentos contractuales. Una última característica a mencionar es el uso de dobles, como *rules and regulations*.

4 Glosario terminológico

Hemos elaborado un glosario terminológico con los términos extraídos del texto que suponían una dificultad para realizar la traducción. El objetivo de este glosario es conseguir una utilización uniforme de los términos y de la fraseología más frecuente a lo largo de toda la traducción y evitar así la utilización de distintas equivalencias que puedan dar lugar a confusión. El glosario contiene tanto la equivalencia en castellano como una breve definición de cada término. Es necesario destacar que varios de los términos recogidos en este glosario tienen otras equivalencias que no aparecen aquí, lo que es lógico si tenemos en cuenta que la polisemia es uno de los rasgos del léxico jurídico. Únicamente hemos reflejado y definido las equivalencias que utilizaremos para la traducción del texto.

Término (EN)	Traducción (ES)	Definición
abate (abated)	reducir	Disminuir
accrued	devengado	Vencido, exigible por haberse cumplido la condición o el plazo establecido
act	ley	En Estados Unidos, Ley promulgada por el Presidente tras la aprobación del Congreso
addenda	adenda	Plural de <i>addendum</i> , elementos a añadir
agreement	contrato	Acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral
apportionment	prorratio	Reparto de la carga de gastos
arrear	deuda impagada	Obligación de pago a otra persona o entidad que no se ha satisfecho
	atraso	
assign	ceder	Dar, transferir, traspasar a alguien una cosa, acción o derecho.
bonafide	de buena fe	En las relaciones bilaterales, actitud honesta y adecuada a las expectativas de la otra parte
covenant	cláusula	Cada una de las disposiciones de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo, público o privado
default¹	incumplimiento	Falta de cumplimiento de las obligaciones o compromisos
default²	impago	Omisión del pago de una deuda vencida
default³	mora	Dilación o tardanza en cumplir una obligación, por lo común la de pagar cantidad líquida y vencida

Término (EN)	Traducción (ES)	Definición
execution	firma	Firma las dos partes del documento contractual
fair-market rental value	valor normal de mercado	Valor que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia
hereunder	en virtud del presente	en virtud del presente
installment	plazo	Cada parte de una cantidad pagadera en dos o más veces.
landlord	arrendador	Persona física o jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda
lease	arrendamiento	Acción que consiste en alquilar (bajo contrato) una casa-habitación, un vehículo, o cualquier otro bien material, a una o varias personas físicas o jurídicas
liable	responsable	Persona física o jurídica obligada a responder de algo o por alguien a los efectos de restituir, reparar o indemnizar de un modo directo o subsidiario por las consecuencias de un perjuicio causado
mortgagee	acreedor hipotecario	Persona (física o jurídica) que de forma legítima está facultada para exigir el pago o cumplimiento de una obligación, contraída en un préstamo hipotecario, frente a otra persona, denominada deudor hipotecario.
nuisance	molestia	Incomodidad, intranquilidad o falta de bienestar a causa de algo
provision	disposición	Cada uno de los preceptos legales de un tratado, ley, reglamento, etc.
pursuant to	de conformidad con	En virtud de o de acuerdo con algo (una ley)
rules and regulations	normas y reglamento	Conjunto de reglas o preceptos dadas por una autoridad para ser cumplidas en el marco de la ejecución de una ley o contrato
service	notificación	Comunicación de los actos y resoluciones jurídicos afectados por cualquier medio que permita dejar constancia tanto de la recepción por el interesado o su representante como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado.
service of process	notificación de actos procesales	Notificación de los actos jurídicos que se realizan en el seno y como parte de un proceso y producen efectos en ese ámbito. Atendiendo a su origen, pueden ser actos de los tribunales o de las partes.
sub-let	subarrendar	Dar o tomar en arriendo algo, no de su dueño ni de su administrador, sino de otro arrendatario de ello

Término (EN)	Traducción (ES)	Definición
tenant	arrendatario	Persona física o jurídica que alquila un bien
term¹	duración	Tiempo que transcurre entre el principio y el fin del contrato
term²	disposición	Cada una de los preceptos y normas de un documento.
term³	plazo	Término o tiempo señalado para algo.
termination¹	rescisión	La rescisión de contrato debe solicitarse por vía judicial. Tiene lugar porque una de las partes ha visto lesionados sus derechos desde el principio del contrato y Debe solicitarse por vía judicial y cuando se concede supone que el contrato existió pero se queda sin efectos desde el primer día (porque había elementos que lesionaban los derechos de una de las partes), por lo que hay que devolver el inmueble, las rentas pagadas, etc.
termination²	finalización/término	Finalización del contrato por cumplimiento del plazo fijado para el mismo.
termination³	resolución	La resolución del contrato puede solicitarse en caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato por alguna de las partes. Puede establecerse por sentencia o por pacto entre las partes y sus efectos pueden retrotraerse al día de inicio del contrato o al día que las partes quieran (normalmente el día en que se firma el propio documento de resolución). Sucede cuando una de las partes ha incumplido el contrato. La consecuencia más importante es que el contrato queda sin efecto desde ese día.
therefrom	de ahí	de ahí
thereon	en él, al respecto	en él, al respecto
trust account	cuenta fiduciaria	Cuenta que contiene un dinero reunido y reservado para usos específicos gestionada por una empresa fiduciaria en beneficio de un tercero (beneficiario).
vacate	desalojar	Abandonar un hospedaje, sitio o morada de forma voluntaria
void	nulo	Carente de validez legal

5 Problemas de traducción

A continuación detallamos los problemas encontrados para realizar la traducción. Indicamos dónde reside la dificultad de traducción de cada problema, la solución por la que hemos optado y una justificación de tal decisión.

Problema de traducción nº 1
Número de línea: 2, 65, 132, 133, 196
Particularidad o dificultad en inglés: <i>Residential Landlord and Tenant Act</i>
Definición de la particularidad o dificultad: Debemos decidir si se traducirá la ley o no.
Propuesta de traducción: <i>Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales</i> Nota al pie: En inglés, Residential Landlord and Tenant Act)
Razonamiento de la solución propuesta: Optamos por traducir el título de la ley para una mejor comprensión del destinatario final. Sin embargo, consideramos necesario que aparezca el título de la ley en el idioma original puesto que en el contrato se indica que deben consultarse todas las referencias a esta ley, y para ello debe saber el título original de la misma. Para hacer más ligera la lectura del documento añadimos notas a pie de página con los títulos en inglés.

Problema de traducción nº 2
Número de línea: Todo el documento (16, 18, 39, etc.)
Particularidad o dificultad en inglés: premises
Definición de la particularidad o dificultad: el término “ <i>premises</i> ” podría traducirse de varias maneras (finca, vivienda, inmueble, inmueble) y debemos elegir la más adecuada en este contexto.
Propuesta de traducción: vivienda / finca / propiedad
Razonamiento de la solución propuesta: Hemos consultado varios textos paralelos en castellano. Aunque también encontramos en muchas ocasiones el uso del término “ <i>finca</i> ” para referirse a al inmueble y en la traducción hemos utilizado en alguna ocasión, el uso de “ <i>vivienda</i> ” es más frecuente y más fiel al objeto del propio contrato. En este caso, “ <i>vivienda</i> ” se ajusta más al contexto.

Problema de traducción nº 3

Número de línea: Todo el documento: (27, 31, 33, etc.)

Particularidad o dificultad en inglés: terminate / termination / terminated

Definición de la particularidad o dificultad: A pesar de las múltiples y diferentes causas que pueden dar lugar a la extinción del contrato y que el lenguaje jurídico anglosajón tiene un término específico para casi todas, suele utilizarse con mucha frecuencia el sustantivo *termination* para referirse a la mayoría de ellas. Por ello, es importante utilizar la expresión adecuada al trasladar la cláusula al español para evitar así posibles errores de interpretación.

Propuesta de traducción:

- Si se trata de la finalización del contrato por lesión de alguna de las partes y éste queda sin efecto: rescisión.

“Si cualquier hecho sustancial declarado en la solicitud resulta falso, el Arrendador tendrá derecho a rescindir el contrato inmediatamente y a cobrarle al inquilino los daños y perjuicios resultantes incluyendo unos honorarios razonables en concepto de abogados”

- Si se trata de la finalización del contrato por cumplimiento del plazo: finalización o término.

“6. **FIANZA.** Tras la firma del contrato y antes de la ocupación, el Arrendatario depositará la cantidad de _____ \$ (sin intereses), que el Arrendador guardará hasta la finalización de este contrato como garantía del total cumplimiento por parte del Arrendatario de todos los términos de este contrato”

- Si se trata de la finalización del contrato por un incumplimiento de sus términos: resolución.

“SI EL PAGO DE LA RENTA NO SE REALIZA EN LOS CINCO (5) DÍAS DESDE LA FECHA DE VENCIMIENTO, EL ARRENDADOR PODRÁ RESOLVER ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”

Razonamiento de la solución propuesta: Se han consultado varios libros y sitios webs especializados para averiguar las diferencias y las implicaciones de cada término.

Puede consultarse información más detallada en las entradas *termination* del Glosario (apartado 4).

Problema de traducción nº 4

Número de línea: 32, 72, 85, 87, 105

Particularidad o dificultad en inglés: occupancy

Definición de la particularidad o dificultad: Encontrar la equivalencia en castellano.

Propuesta de traducción: ocupación

Razonamiento de la solución propuesta: A priori la traducción de “*occupancy*” por “*ocupación*” parece un calco y una opción no válida, ya que en castellano al escuchar “*ocupación de la vivienda*” inmediatamente pensamos en la ocupación ilegal. Al consultar textos paralelos se comprueba que “*ocupación*” si se sutiliza en el contexto en el que aparece en nuestro texto, así que optamos por traducirlo de esa manera.

Problema de traducción nº 5

Número de línea: 36

Particularidad o dificultad en inglés: If the damages sustained by the Landlord as a result of Tenant not fulfilling the entire tem of this agreement equal or exceed so much of the security deposit as is left after deductions therefrom pursuant to this agreement, Landlord may elect to retain sum as liquidated damages.

Definición de la particularidad o dificultad: Dificultad para comprender el texto.

Propuesta de traducción: Si los perjuicios sufridos por el Arrendador como resultado del incumplimiento del Arrendatario de la totalidad de este contrato igualan o exceden la cuantía de la fianza tras restarle las deducciones de conformidad con este contrato, el Arrendador podrá optar por retener una cantidad en concepto de liquidación de daños.

Razonamiento de la solución propuesta: Para traducir este fragmento optamos por dividirlo en unidades mínimas de significado y traducir cada una de ellas de manera individual para luego unir las y conseguir una coherencia y un sentido entre todas ellas.

Problema de traducción nº 6

Número de línea: 39

Particularidad o dificultad en inglés: to deliver possession

Definición de la particularidad o dificultad: Figura jurídica desconocida.

Propuesta de traducción: entregar la posesión

Razonamiento de la solución propuesta:

Tras un proceso de documentación averiguamos que en el derecho estadounidense, *possession* se refiere al control que una persona ejerce intencionadamente sobre una cosa. Una persona puede estar en posesión de una propiedad (aunque la posesión no siempre implica propiedad). Al igual que la propiedad, la posesión de las cosas se regula normalmente a nivel estatal según una ley de propiedad.

Esto concuerda con el contexto en el que hallamos esta expresión. Por otro lado, encontramos las siguientes oraciones en varios blogs de derecho en castellano:

"Al celebrar un contrato de alquiler, el propietario debe entregar la posesión física del inmueble al inquilino". Fuente: <http://espanol.getlegal.com/legal-info-center/derecho-del-dueno-y-arrendatario/>

"...la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca..." Fuente: <http://www.tuabogadodefensor.com/derechos-del-propietario/>

Problema de traducción nº 7

Número de línea: 44

Particularidad o dificultad en inglés: No inspection will be made on Holidays or weekends, and UTILITIES TO BE LEFT ON AT THE TIME OF INSPECTION.

Definición de la particularidad o dificultad: Dificultad para encontrar una traducción adecuada para *LEFT ON*.

Propuesta de traducción: No se realizará ninguna inspección durante vacaciones o fines de semana y LOS SUMINISTROS PÚBLICOS DEBERÁN ESTAR ACTIVADOS EN EL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN.

Razonamiento de la solución propuesta: Las opciones barajadas han sido “*en funcionamiento*”, “*activados*” o “*dados de alta*”. Por el contexto se entiende que si se está haciendo una revisión de la vivienda, para comprobar que todo funcione es necesario comprobar también los suministros. Para ello obviamente tienen que estar dados de alta, aunque no necesariamente en funcionamiento (la luz encendida, el agua corriendo, etc.). Esta oración se refiere a que los suministros deben estar “*activados*”. Es decir, la llave de paso abierta, el cuadro de luces activado, etc. Por tanto consideramos que la traducción más adecuada es “*activados*”.

Problema de traducción nº 8

Número de línea: 89

Particularidad o dificultad en inglés: If continued occupancy is lawful, Tenant may vacate any part of the dwelling until rendered unusable by the fire or casualty, in which case the Tenant’s liability for rent is reduced in proportion to the diminution in the fair-market rental value of the unit.

Definición de la particularidad o dificultad: Traducción de “*lawful*” y “*in proportion to the diminution in the fair-market rental value of the unit*”.

Propuesta de traducción: Si la ocupación sigue estando permitida legalmente, el Arrendatario podrá desalojar cualquier parte de la vivienda hasta que se declare inutilizable debido a un incendio u otro siniestro, y, en tal caso, la renta del Arrendatario se reducirá de manera proporcional a la disminución del espacio según el valor razonable de mercado de la vivienda.

Razonamiento de la solución propuesta: Tras un incendio o suceso que pueda dañar una vivienda, ésta podría dejar de ser habitable y no cumplir con las condiciones mínimas de seguridad o habitabilidad exigidas y su ocupación podría prohibirse por ley. Por ello, consideramos que una buena opción para traducir de “*If continued occupancy is lawful...*” puede ser “*Si la ocupación sigue estando permitida legalmente...*”.

Respecto a “*in proportion to the diminution in the fair-market rental value of the unit*”, se entiende que si el Arrendatario disfruta de una superficie menor de la vivienda porque una zona de la misma ha dejado de estar en condiciones adecuadas para ser habitada, la renta que deba pagar al Arrendador disminuirá en proporción al espacio que deje de disfrutar. En la versión original no queda muy claro a qué hace referencia “*diminution*”. En la traducción hemos optado por “*disminución del espacio*” para que el destinatario final tenga una mejor comprensión.

Problema de traducción nº 9

Número de línea: 100

Particularidad o dificultad en inglés:

15. **UTILITIES.** Tenant agrees that he will pay for all utilities except _____, used upon and in connection with the premises by the Tenant, and in the event of Tenant's default therein, Landlord may pay the same and add the amount thereof to the installment of rent thereafter falling due hereunder, together with any penalties or interest which may have been paid by the Landlord.

Definición de la particularidad o dificultad: Gran dificultad para comprender el texto y hacer una buena traducción, si es necesaria, de los términos "*therein*", "*thereof*", "*thereafter*", "*hereunder*".

Propuesta de traducción:

15. **SUMINISTROS PÚBLICOS.** El Arrendatario se compromete a pagar todos los suministros públicos salvo _____, conectados y utilizados por él en la vivienda, y, en caso de incumplir este compromiso, el Arrendador podrá hacerse cargo del pago y añadir la cantidad a la renta mensual que se pagará a partir de entonces, junto con otras penalizaciones o intereses de los que se haya hecho cargo el Arrendador.

Razonamiento de la solución propuesta: Para traducir este fragmento optamos por dividirlo en unidades mínimas de significado y traducir cada una de ellas de manera individual para luego unir las y conseguir una coherencia y un sentido entre todas ellas. En este ejemplo vemos que en muchas ocasiones no es necesario traducir literalmente los arcaísmos típicos del lenguaje jurídico estadounidense.

Por ejemplo, "*thereof*", que en este caso hace referencia a la cantidad pagada por los suministros, podría omitirse y traducir únicamente "*la cantidad*" en lugar de "*la cantidad de ello*", expresión que resulta muy poco natural en castellano. En el caso de "*therein*", se opta reformular y traducirlo por "este compromiso" para evitar redundancias. Para "*thereafter*" y "*hereunder*" optamos por unir las unidades de significado y simplificar la frase dejando simplemente "*la renta mensual que se pagará a partir de entonces*" en lugar de traducir, por ejemplo, "*la renta mensual a partir de ese momento que se pague en lo sucesivo*". Es redundante y no se entiende el sentido de la frase.

Problema de traducción nº 10

Número de línea: 123

Particularidad o dificultad en inglés: Service

Definición de la particularidad o dificultad: Buscar la equivalencia adecuada al contexto debido a la polisemia del término en lengua original.

Propuesta de traducción: Notificaciones

Razonamiento de la solución propuesta: Tras consultar varios diccionarios especializados bilingües y monolingües y comprobar en varios textos paralelos el uso del término "*service*" se decide que la solución válida para este contexto es "*notificaciones*".

Problema de traducción nº 11

Número de línea: 125

Particularidad o dificultad en inglés: Service of process

Definición de la particularidad o dificultad: Buscar la equivalencia adecuada ya que este término es una figura jurídica.

Propuesta de traducción: notificaciones de actos procesales

Razonamiento de la solución propuesta: Tras consultar varios diccionarios especializados bilingües y monolingües y comprobar en varios textos paralelos el uso del término *“Service of process”* averiguamos que en los Estados Unidos, *“process”* se utiliza como término general para referirse al documento mediante el cual se comienza un proceso jurídico y el tribunal asevera que es competente para gestionarlo. Por otro lado, *“notice”* es el aviso que se da a la parte contra la que se inicia el proceso.

“Service of process” es el procedimiento por el que una parte, dentro de un proceso judicial, avisa del inicio de acciones legales de una manera apropiada a la otra parte, al tribunal o a un órgano administrativo con el fin de que, por un lado, se pueda comenzar el proceso y, por otro lado, la parte contraria tenga la oportunidad de responder al mismo.

Por ello, optamos por traducir *“Service of process”* como *“notificaciones de actos procesales”*.

Problema de traducción nº 12

Número de línea: 173

Particularidad o dificultad en inglés: Upon termination of the lease, the Tenant shall restore the property to its original condition or repair, safety and appearance, ordinary wear and tear excepted, except as to the fixtures, carpeting, painting, wallpaper, shrubs or any other plants which Landlord has accepted.

Definición de la particularidad o dificultad: El orden de la oración dificulta la comprensión del texto.

Propuesta de traducción: Al término del contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá devolver la propiedad a su estado original en términos de seguridad y aspecto, a excepción del desgaste natural y del mobiliario, alfombras, pintura, papel pintado, arbustos u otras plantas que el Arrendador haya aceptado.

Razonamiento de la solución propuesta: Se ha optado por simplificar la oración para facilitar la comprensión del destinatario final.

Si nos hubiéramos ceñido al texto original y respetado el orden el texto hubiera quedado como sigue: *“Al término del contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá devolver la propiedad a su estado original en términos de seguridad y aspecto, exceptuando el desgaste natural, salvo el mobiliario, alfombras, pintura, papel pintado, arbustos u otras plantas que el Arrendador haya aceptado.”* Hay demasiadas proposiciones explicativas entrecomilladas que dificultan la lectura y la comprensión del texto. Para eliminar algunas, hemos optado por unir dos elementos de la oración: *“a excepción del desgaste natural y del mobiliario, alfombras, pintura, papel pintado, arbustos u otras plantas que el Arrendador haya aceptado.”*

Problema de traducción nº 13

Número de línea: 181

Particularidad o dificultad en inglés: Normal enlistment termination or other type discharge from Armed Forces, unless due to conditions beyond the Service Member's control, or acceptance of Government quarters is not a permanent change of station and is not justification for lease termination.

Definición de la particularidad o dificultad: Traducción de "*Service Member*" y de "*Government quarters*".

Propuesta de traducción: La finalización normal del alistamiento u otro tipo de baja en las Fuerzas Armadas, a menos que se deba a condiciones ajenas a la voluntad del militar, o la aceptación de una vivienda del Gobierno no se considerarán un cambio permanente de base y no serán justificación para finalizar el contrato de arrendamiento.

Razonamiento de la solución propuesta: Al aparecer en mayúsculas la primera impresión es que "*Service Member*" podría hacer referencia a algún organismo, estamento militar o ley. También sabemos que los cargos suelen ir en mayúscula en inglés y, además, la decisión sobre las mayúsculas puede responder a la voluntad de las partes contratantes para destacar algo. Tras analizar el problema y asegurarnos de que "*Service Member*" se refiere al miembro del ejército, (el arrendatario), optamos por traducirlo como "*militar*".

Por otro lado, tras un proceso de documentación, averiguamos, que al igual que ocurre en España con la Guardia Civil, el gobierno estadounidense pone a disposición de los militares viviendas gratuitas dentro o cerca de sus bases que son propiedad del Estado. Por ello, la propuesta de traducción para "*Government quarter(s)*" es "*vivienda del Gobierno*".

6 Traducción

Para llevar a cabo la traducción hemos seguido el proceso traductor que se explica a continuación.

1. Análisis del texto. En primer lugar, llevamos a cabo una evaluación preliminar del texto en la que se obtiene información sobre el registro, tipo de texto, dificultad, terminología y formato. Es en esta primera fase donde debemos detectar los problemas que nos presentará la traducción. Los principales problemas de traducción que presenta este texto son de carácter terminológico y textual, ya que resulta difícil comprender partes del mismo a causa de su compleja redacción. Todos los problemas detectados deberán resolverse en los próximos pasos del proceso traductor.

2. Documentación. En toda traducción, y en especial cuando se trata de traducción especializada, es imprescindible consultar bibliografía que ayude a comprender el contenido del texto. En este caso, primero es preciso entender qué es un contrato de arrendamiento y en qué marco jurídico se desarrolla. En segundo lugar, es necesario detectar la terminología, buscar posibles equivalencias y establecer una pauta fija para su traducción. Esto se ha conseguido tras la consulta de diversa bibliografía especializada y mediante la elaboración de un glosario terminológico presentado en el apartado 4. Igualmente, hemos consultado textos paralelos tanto en inglés como en castellano. Los primeros han servido para familiarizarnos más con la temática del texto el que versa el trabajo. Los segundos han resultado ser una de las mejores herramientas para desarrollar la traducción ya que los textos presentan características similares al texto que traducimos. Su principal ventaja es que nos permiten contrastar información práctica sobre el uso de la lengua en los textos originales de la lengua de llegada y por ello han resultado muy útiles para determinar el lenguaje adecuado para la redacción de la traducción.

3. Traducción. Una vez estudiado el texto y resueltos los problemas que presenta *a priori*, iniciamos la traducción del documento. Hemos realizado la traducción teniendo en cuenta en todo momento su finalidad. Todos los problemas de traducción encontrados a lo largo de este proceso se explican y justifican en el apartado 5.

4. Edición. Una vez finalizada la traducción procedemos a editar su formato para que sea exacto al original (espaciado, tipo de letra, márgenes, etc.).

5. Revisión. Tras una traducción es imprescindible revisar el trabajo realizado para detectar posibles errores de inconsistencia y gramaticales, usos incorrectos de la terminología, faltas ortográficas, para mejorar el formato y la estructura y para comprobar que ambos se corresponden a los del texto de partida. Únicamente tras haber completado esta revisión se puede considerar que la tarea de traducción está terminada.

En las páginas siguientes presentamos la traducción realizada, que es fruto de todo el proceso que acabamos de detallar.

Contrato de arrendamiento

Nota: (1) Las partes deben consultar las referencias a la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales¹ de Carolina del Sur (de aquí en adelante SCRLTA) que aparecen en el Contrato.

(2) La SCRLTA puede hacer modificar las disposiciones del Contrato.

5 (3) Este Contrato no es adecuado para todas las situaciones. Puede ser necesario añadir o eliminar disposiciones.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTADO DE CAROLINA DEL SUR, CONDADO DE _____

Arrendamiento de casa _____ Arrendamiento de apartamento _____ Otros _____

10 Este contrato de arrendamiento se celebra entre _____

Administrador del propietario, de aquí en adelante ARRENDADOR, y _____

de aquí en adelante ARRENDATARIO, el _____ de _____ 20 _____, en _____, Carolina del Sur.

De acuerdo a la renta que el Arrendatario pagará al Arrendador, las partes acuerdan lo siguiente:

1. **PROPIEDAD.** La propiedad objeto de este Contrato de Arrendamiento se compone del terreno y los edificios ubicados en él y se la
15 conoce como _____

2. **OCUPANTES.** Los ocupantes de la vivienda serán únicamente _____

3. **DURACIÓN.** El Arrendador arrienda la vivienda al Arrendatario, sujeto a las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, por un
periodo de _____, desde _____, 20 _____, y hasta la medianoche del
20 _____, 20 _____. El Arrendatario se compromete a desalojar la vivienda en la fecha de finalización,
dejándola limpia y en buen estado, libre de sus efectos personales, basura y otros desechos, y a devolver las llaves al Arrendador. Los requisitos
que deben cumplir los avisos se especifican en las disposiciones 18 y 19.

4. **RENTA.** La renta durante la duración de este arrendamiento es de _____, pagadera en fracciones mensuales
de _____ \$ en _____, o en cualquier otro lugar que el Arrendador designe por escrito.

25 5. **MORA EN LOS PAGOS Y CHEQUES DEVUELTOS.** La renta debe pagarse por adelantado el primer día de cada mes. SI EL
PAGO DE LA RENTA NO SE REALIZA EN LOS CINCO (5) DÍAS DESDE LA FECHA DE VENCIMIENTO, EL ARRENDADOR PODRÁ
RESOLVER ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si la renta se paga después del quinto día del mes estará sujeta a un recargo de
_____. Los cheques devueltos estarán sujetos a un recargo de _____\$, más un recargo por mora en el
pago si el cheque no puede hacerse efectivo antes del sexto día del mes. No obstante, si los cheques del Arrendatario destinados al pago de la
30 fianza o al primer mes de renta resultan devueltos por falta de fondos, el Arrendador podrá declarar este contrato de arrendamiento nulo e
inmediatamente rescindido.

6. **FIANZA.** Tras la firma del contrato y antes de la ocupación, el Arrendatario depositará la cantidad de _____\$ (sin
intereses), que el Arrendador guardará hasta la finalización de este contrato como garantía del total cumplimiento por parte del Arrendatario de
todos los términos del mismo. El Arrendador podrá depositar dicha fianza junto con otros depósitos en una cuenta fiduciaria aparte y deducir de
35 dicha fianza el coste de limpiezas o reparaciones no habituales de la propiedad y rentas devengadas o pagos atrasados tras el desalojo del
Arrendatario. La fianza no podrá deducirse de la renta del último mes de este arriendo. Si los perjuicios sufridos por el Arrendador como
resultado del incumplimiento del Arrendatario de la totalidad de este contrato igualan o exceden la cuantía de la fianza tras restarle las

¹ En inglés, *Residential Landlord and Tenant Act*

deducciones de conformidad con este contrato, el Arrendador podrá optar por retener una cantidad en concepto de liquidación de daños.

7. **POSESIÓN.** Si no se entrega la posesión de la vivienda al comienzo de este arrendamiento, la renta mensual acordada se reducirá proporcionalmente sobre la base diaria y no será satisfecha hasta que sea posible ocupar la propiedad. Sin embargo, el Arrendatario podrá notificar al Arrendador con cinco (5) días de antelación que opta por rescindir el contrato de arrendamiento por no habersele entregado la vivienda. En tal caso, el Arrendador devolverá toda la renta que se haya pagado por adelantado, así como la fianza.

8. **INSPECCIÓN.** Se acuerda que la inspección se realizará dentro de los tres (3) días laborables posteriores al total desalojo del Arrendatario y únicamente en horario de 9:00 a 17:00 de lunes a viernes. No se realizará ninguna inspección durante vacaciones o fines de semana y LOS SUMINISTROS PÚBLICOS DEBERÁN ESTAR ACTIVADOS EN EL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN. El Arrendatario tiene derecho a estar presente durante la inspección y su ausencia durante la misma constituirá la aceptación final y definitiva del Arrendatario del informe de inspección del Arrendador.

9. **ANIMALES DOMÉSTICOS.** El Arrendatario no tendrá animales domésticos u otros animales en la propiedad o sus inmediaciones sin el CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO del Arrendador. Si el Arrendador, a su exclusivo criterio, lo consiente, y si el Arrendatario realiza el pago de una tasa por la tenencia de animales domésticos, el Arrendatario debe tener a dicho animal doméstico en la vivienda arrendada de acuerdo a los términos de este contrato, y ningún acuerdo extraordinario al que lleguen el Arrendador y el Arrendatario podrá contradecir sus disposiciones. El Arrendatario será responsable del animal, de su comportamiento y de cualquier daño provocado por él que sobrepase la cuantía de la tasa de animales domésticos. El Arrendador tendrá derecho a retirar su consentimiento y solicitar la expulsión de cualquier animal tras la primera queja registrada contra él o tras probarse que el animal ha causado un daño o herida. Cualquier acuerdo extraordinario sobre animales domésticos se considera parte de este contrato.

10. **ESTADO DE LA VIVIENDA.** El Arrendatario reconoce que ha inspeccionado la vivienda y está de acuerdo en que ésta y las áreas comunes, si las hubiere, son seguras y habitables y están en buenas condiciones. Asimismo reconoce que el sistema eléctrico, de fontanería, de calefacción y de aire acondicionado, si lo hubiere, y los electrodomésticos que se encuentran en la vivienda funcionan. EXCEPCIONES:

11. **MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.** El Arrendador se compromete a reparar y hacer lo que sea necesario para mantener la vivienda habitable y en buenas condiciones. El Arrendador se compromete también a mantener todas las instalaciones eléctricas, de gas, de fontanería, sanitarias, de calefacción, de ventilación y de aire acondicionado, así como otras instalaciones y electrodomésticos proporcionados por él en buen estado y funcionando de manera segura. El Arrendador se compromete a cumplir con todas las obligaciones establecidas en el artículo II, sección 21(a) de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales.

El Arrendatario se compromete a mantener la vivienda y todas las zonas de la finca que utilice en condiciones óptimas y seguras. En el caso de una vivienda unifamiliar o dúplex, el Arrendatario mantendrá el patio segado, regado y libre de basura, las canaletas limpias y los arbustos bien podados. El Arrendatario deberá desechar las cenizas, basura y otros residuos de manera segura e higiénica. El Arrendatario no destruirá, dañará, perjudicará o eliminará ninguna parte de la vivienda de manera negligente ni permitirá, de forma consciente, hacerlo a ninguna otra persona.

Se entiende de forma específica que el Arrendatario, a su cuenta y cargo, comprobará el funcionamiento de los fregaderos, lavabos e inodoros, e informará de cualquier avería inicial durante los cinco 5 primeros días de ocupación; reemplazará todas las ventanas rotas y bombillas fundidas; reparará cualquier daño en las pantallas, las paredes interiores y las puertas. El Arrendatario se compromete a informar al Arrendador del mal funcionamiento o daño en los sistemas eléctricos, de fontanería, de calefacción o de aire acondicionado. El Arrendatario se compromete a pagar el coste de todas las reparaciones necesarias causadas por el uso negligente o descuidado de la vivienda, incluyendo las

reparaciones de los sistemas eléctricos, de fontanería, de calefacción y de refrigeración, así como de los protectores del suelo, alfombras y electrodomésticos, y a pagar las reparaciones que haya que realizar como consecuencia de vandalismo, robos o delitos contra la propiedad cometidos por el Arrendatario.

El Arrendatario se compromete a ser responsable y a realizar, a su cuenta y cargo, todo el mantenimiento rutinario incluyendo, entre otras cosas, las cañerías obstruidas por su mal uso y las tuberías o las fijaciones rotas por negligencia o descuido del Arrendatario. El Arrendatario es directamente responsable de cualquier daño provocado por sus electrodomésticos y/o muebles. El Arrendatario es responsable del cambio de filtros de los sistemas de calefacción y aire acondicionado y de informar sobre cualquier fuga. Se responsabilizará al Arrendatario de los daños en el sistema de calefacción y de aire acondicionado provocados por el mal estado de los filtros.

12. **CONTROL DE PLAGAS.** El Arrendatario informará sobre cualquier problema de plagas durante los tres (3) primeros días de ocupación. La no detección del Arrendatario de un problema de plagas en estos tres días constituirá su aceptación de que la vivienda no presenta infestación de ningún tipo. Las infestaciones futuras de cualquier tipo serán responsabilidad del () Arrendatario () Arrendador.

13. **DAÑOS.** Si la vivienda resulta dañada o destruida por un incendio u otro siniestro de tal manera que su uso y ocupación normal se dificulten sustancialmente, el Arrendatario podrá desalojar el lugar y notificar al Arrendador por escrito en un plazo de siete (7) días su intención de resolver el contrato de arrendamiento, que finalizaría en la fecha de desalojo. Si la ocupación sigue estando permitida legalmente, el Arrendatario podrá desalojar cualquier parte de la vivienda hasta que se declare inutilizable debido a un incendio u otro siniestro, y, en tal caso, la renta del Arrendatario se reducirá de manera proporcional a la disminución del espacio según el valor razonable de mercado de la vivienda. Si se resuelve el contrato de arrendamiento, el Arrendador devolverá la fianza recuperable en virtud de la disposición 6 del contrato y toda la renta pagada por adelantado. El cálculo o prorrateo de la renta en caso de resolución se realizará a partir de la fecha del incendio o siniestro.

14. **SEGUROS.** El Arrendatario es conocedor de que el Arrendador no ha contratado seguro alguno para cubrir las propiedades personales del Arrendatario o su responsabilidad personal. Se aconseja al Arrendatario contratar un Seguro de Arrendatarios para proteger sus intereses. El Arrendatario se compromete a cumplir todos los requisitos de la actual o futura aseguradora del Arrendador y a no permitir que se haga algo en o dentro de la vivienda que pueda provocar la cancelación del seguro o el aumento de la prima actual del mismo. El Arrendatario se compromete a contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir posibles daños causados por el agua en el caso de que el Arrendador le autorice a tener una cama con colchón de agua.

15. **SUMINISTROS PÚBLICOS.** El Arrendatario se compromete a pagar todos los suministros públicos salvo _____, conectados y utilizados por él en la vivienda, y, en caso de incumplir este compromiso, el Arrendador podrá hacerse cargo del pago y añadir la cantidad a la renta mensual que se pagará a partir de entonces, junto con otras penalizaciones o intereses de los que se haya hecho cargo el Arrendador. El Arrendatario será responsable de cualquier inspección requerida por las empresas de suministros públicos derivada de la no contratación por parte del Arrendatario de estos suministros en el momento de la ocupación, o para realizar el mantenimiento de dichos suministros durante la duración de este contrato.

16. **SUBARRIENDO.** Este Contrato de Arrendamiento no se cederá y la vivienda no se subarrendará sin el consentimiento por escrito del Arrendador.

17. **RESPONSABILIDAD CONJUNTA.** Cada una de las partes firmantes de este Contrato de Arrendamiento es responsable del arriendo y de las obligaciones recogidas en él.

18. **PRÓRROGA Y EXTINCIÓN.** Al término de este Contrato de Arrendamiento, según lo establecido en la disposición 3, las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento podrán prorrogarse por períodos sucesivos de un mes y considerarse como un arriendo mensual. El importe de la renta podrá modificarse en este momento, siempre que el Arrendador lo notifique al Arrendatario por escrito con treinta (30) días de antelación. Si el Arrendatario pretende desalojar la vivienda al término de este contrato o de cualquier extensión del mismo,

el Arrendatario deberá notificar por escrito al Arrendador su intención de abandonar la vivienda al menos treinta (30) días antes de la fecha de finalización original de este contrato o, en caso de una extensión, al menos treinta (30) días antes de la fecha especificada en el aviso. La finalización se producirá el último día del mes, a menos que se indique lo contrario en este documento. Si el Arrendador desea terminar el arrendamiento en la fecha de finalización de este contrato, lo hará informando por escrito al Arrendatario de su deseo de finalizar el contrato con al menos treinta (30) días de antelación. El Arrendador podrá poner fin a cualquier extensión de este contrato notificándolo por escrito al Arrendatario, al menos treinta (30) días antes de la fecha especificada en el aviso.

120 19. **AVISOS.** Cualquier aviso requerido o autorizado a realizarse en virtud de este contrato o de la legislación aplicable será enviado por correo certificado o entregado en mano a las siguientes direcciones: al Arrendatario en la dirección de la vivienda; al Arrendador en la dirección a la que se envían los pagos.

20. **NOTIFICACIONES.** El nombre y la dirección del Arrendador o de la persona autorizada para actuar en nombre del Arrendador como administrador es _____.

125 Las notificaciones de actos procesales se remitirán a dicho administrador, quien está autorizado a recibir avisos o demandas relativas a este contrato.

21. **INCUMPLIMIENTO.** Si el Arrendatario incumple cualquiera de los términos de este contrato de arrendamiento, excluyendo el pago de alquiler y el incumplimiento de las disposiciones de este contrato relativas a la higiene, la seguridad o al estado de la propiedad, el Arrendador podrá entregar una notificación por escrito al Arrendatario especificando el incumplimiento y el Arrendatario deberá remediar dicho incumplimiento en catorce (14) días. Si el inquilino no pone remedio, el Arrendador podrá resolver este contrato de arrendamiento. Si se produce un impago de la renta o no se cumplen las disposiciones de este contrato relativas a la higiene, la seguridad o al estado de la propiedad, se aplicarán las disposiciones de este acuerdo y la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Carolina del Sur.

22. **ACCESO DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR PODRÁ ACCEDER DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LA LEY DE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS RESIDENCIALES DE CAROLINA DEL SUR, SECCIÓN 25:**

135 (a) Un Arrendatario no deberá negar injustificadamente su consentimiento al Arrendador para acceder la unidad de vivienda con el fin de inspeccionar el lugar, realizar las reparaciones necesarias o acordadas, decoraciones, modificaciones o mejoras, suministrar servicios acordados o necesarios, o mostrar la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, acreedores hipotecarios, arrendatarios, trabajadores o contratistas.

(b) Un Arrendador o su representante podrán acceder a la unidad de vivienda sin el consentimiento del arrendatario:

140 (1) En cualquier momento en caso de emergencia: los cambios previstos de las condiciones climáticas que supongan un riesgo de peligro para la propiedad se considerarán una emergencia;

(2) Entre las 9:00 y las 18:00 horas con el propósito de proporcionar regularmente servicios periódicos programados tales como cambiar los filtros de la caldera y el aire acondicionado, realizar un tratamiento anti termitas, insectos o plagas y similares; siempre que el derecho de acceso para proporcionar regularmente servicios periódicos programados se haya establecido de manera clara por escrito en el contrato de arrendamiento y que, antes del acceso, el arrendador avise de su intención de entrar para realizar tales servicios; o

145 (3) Entre las 8:00 y 20:00 horas con el fin de proporcionar servicios solicitados por el arrendatario y, anunciando el arrendador antes de acceder su intención de entrar para realizar tales servicios.

(c) Un arrendador no debe abusar del derecho de acceso o utilizarlo para acosar al Arrendatario. Excepto en los casos comprendidos en el punto (b) anterior, el arrendador deberá avisar al arrendatario de su intención de acceder con al menos veinticuatro horas de antelación y podrá hacerlo únicamente en horarios razonables.

150 (d) Un arrendador no tiene ningún otro derecho de acceso excepto:

(1) de conformidad con una orden judicial

(2) de acuerdo con lo permitido por las Secciones 34 y 35 del Artículo IV;

(3) cuando esté acompañado por un agente de la ley para entregar notificaciones en procesos de desahucio en horarios razonables; o

155 (4) a menos que el arrendatario haya abandonado o renunciado a la vivienda.

23. **NORMAS Y REGLAMENTO.** Las instalaciones de las áreas comunes, si las hubiere, cuando estén abiertas y en funcionamiento estarán sujetas a las normas y reglamentos aplicables indicados por el Arrendador. El aparcamiento está permitido en las zonas de estacionamiento designadas y únicamente para los vehículos pertenecientes a los Arrendatarios y sus invitados. No se permitirá el estacionamiento en la vivienda de camiones con un peso bruto superior a una tonelada, tractores, barcos, remolques u otros vehículos sin el consentimiento por escrito del Arrendador. Queda expresamente prohibido estacionar sobre el césped. El Arrendador tiene derecho a remolcar y guardar, a cuenta y cargo del Arrendatario, cualquier vehículo estacionado o abandonado que se convierta en una molestia para la finca, tales como vehículos destruidos o fuera de servicio o vehículos que no estén registrados o matriculados según la ley vigente. No se permiten las auto-reparaciones que requieran el desmontaje del vehículo sin la autorización por escrito del Arrendador. El Arrendatario deberá ocupar la finca únicamente como una unidad de vivienda y no ocasionar o permitir ninguna molestia, ni crear ninguna perturbación, ni realizar o permitir cualquier actividad ilegal. El Arrendatario acuerda acatar fielmente todas las normas y reglamentos respecto al uso de la vivienda que el Arrendador tiene en la actualidad o pueda establecer en lo sucesivo con el fin de incluir cláusulas restrictivas vigentes en la comunidad y/o la jurisdicción legal.

24. **ALTERACIONES.** Se prohíbe al Arrendatario añadir, cambiar o quitar cerraduras sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador. Además, sin el previo consentimiento por escrito, el Arrendatario no deberá pintar, garabatear, clavar clavos o tornillos, ni desfigurar o alterar de cualquier otra forma las paredes, techos, suelos, ventanas, armarios, carpintería, piedra, carpintería metálica o cualquier otra parte del interior o exterior de la vivienda. Las decoraciones de pared deben colgarse mediante colgadores en forma de gancho. Las modificaciones o mejoras realizadas por el Arrendatario incluyendo accesorios, alfombras, pinturas, papel pintado, arbustos u otras plantas se convertirán en parte de la vivienda a menos que el Arrendador especifique lo contrario por escrito. Al término del contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá devolver la propiedad a su estado original en términos de seguridad y aspecto, a excepción del desgaste natural y del mobiliario, alfombras, pintura, papel pintado, arbustos u otras plantas que el Arrendador haya aceptado. Si el Arrendatario no lo hace, el Arrendatario reembolsará en un plazo breve al Arrendador los gastos necesarios para restablecer la vivienda a dicho estado.

25. **CLÁUSULA MILITAR.** Si el Arrendatario es un miembro de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, con base en el área de Tri-County y, tras los primeros seis 6 meses de arriendo recibe órdenes de cambiar permanentemente su base por una base fuera del área de Tri-County, el Arrendatario podrá finalizar este Contrato de Arrendamiento, presentando o enviando previamente al Arrendador una copia de dichas órdenes, avisando con treinta 30 días antelación por escrito de la intención de desalojar, y pagando toda la renta hasta la fecha de finalización de dicho aviso por escrito, así como otros pagos atrasados. La finalización normal del alistamiento, otro tipo de baja en las Fuerzas Armadas, a menos que se deba a condiciones ajenas a la voluntad del militar; o la aceptación de una vivienda del Gobierno no se considerarán un cambio permanente de base y no serán justificación para finalizar el contrato de arrendamiento. No informar de que se está pendiente de una transferencia o de una baja en el momento de firmar este contrato de arrendamiento anula cualquier consideración o protección ofrecida bajo esta cláusula.

26. **SOLICITUD.** El Arrendatario reconoce que Arrendador ha confiado en la información proporcionada por el Arrendatario en la solicitud de arrendamiento. Si cualquier hecho sustancial declarado en la solicitud resulta falso, el Arrendador tendrá derecho a rescindir el contrato inmediatamente y a cobrar al Arrendatario cualquier perjuicio que resulte de ello incluida una suma razonable en concepto de abogados. Sólo el Arrendatario y aquellas personas que figuran en la solicitud habitarán o utilizarán la vivienda como residencia.

190 27. **ABANDONO.** La ausencia no justificada de un Arrendatario en la vivienda durante quince (15) días tras incumplir un pago de la renta se considerará abandono de la vivienda. Cuando la vivienda se haya abandonado, o el contrato de arrendamiento haya finalizado y el Arrendatario haya retirado una parte sustancial de sus pertenencias o de manera voluntaria y permanente haya dado de baja los suministros públicos y haya dejado bienes personales en la vivienda con un valor de mercado igual o inferior a quinientos dólares (\$500,00), el Arrendador podrá acceder a la vivienda, por la fuerza si es necesario, y disponer de la propiedad. Toda propiedad no cubierta por la presente sección se registrará
195 bajo las disposiciones del Código de Leyes de Carolina del Sur² de 1976, secciones 27-37-10 a 27-37-150. Si el Arrendatario abandona la unidad, deberá abonar la renta durante el plazo restante de este contrato de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Carolina del Sur.

28. **LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD.** Si la propiedad descrita en el presente contrato de arrendamiento se entrega a un comprador de buena fe en una venta de buena fe, el Arrendador quedará liberado de su responsabilidad en este contrato de los actos y hechos que
200 tengan lugar después de avisar por escrito del traspaso al Arrendatario.

29. **VARIOS.** Este Contrato de Arrendamiento expresa la totalidad del acuerdo entre las partes. Ningún acuerdo, declaración, representación, promesa, etc. constituirá una obligación para ninguna de las partes a menos que conste por escrito y esté incluido en este contrato.

30. **OTRAS ESTIPULACIONES, CONDICIONES, ADICIONES:** _____
205 _____

Este contrato de arrendamiento se realiza conforme a la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Carolina del Sur y las disposiciones de dicha ley prevalecen. **LAS PARTES RECONOCEN QUE HAN LEÍDO ESTE CONTRATO ANTES DE FIRMARLO Y**
210 **QUE ESTÁN DE ACUERDO CON SUS CONDICIONES.**

PROPIETARIO: Empresa _____	ARRENDATARIO _____
Por _____	Por _____
Testigo _____	Testigo _____

² En inglés, *South Carolina Code of Laws*

7 Conclusiones

De acuerdo a todo lo anterior, podemos concluir que la traducción jurídica es un proceso complejo para el que necesita una preparación previa. Durante la realización de este trabajo hemos comprobado que no sólo estábamos comparando dos idiomas diferentes, sino también dos sistemas jurídicos que distan mucho uno del otro. Por ello, los problemas de traducción encontrados no han sido únicamente de tipo lingüístico.

Para conseguir el fin de este trabajo, realizar una traducción del texto elegido, ha sido necesario un proceso traductor que ha comprendido, en primer lugar, un análisis de texto. Este análisis resulta fundamental puesto que se convierte en el punto de partida para hallar soluciones a los problemas de traducción. Aunque realizamos un análisis exhaustivo del texto e identificamos muchos de los problemas que habría que resolver en el siguiente paso del proceso, es cierto que no todos fueron detectados en un principio y que al traducir el texto surgieron nuevos problemas que fueron resueltos tras obtener información adicional sobre el sistema jurídico estadounidense.

El proceso de documentación ha resultado ser la parte más importante, en este trabajo, del proceso traductor. Resulta imposible realizar correctamente la traducción de un documento jurídico sin unos mínimos conocimientos del sistema en el que se enmarca. Semejante afirmación podría aplicarse a cualquier traducción especializada. Para conseguir una buena documentación fue vital conocer a qué fuentes debíamos acudir y cómo había que utilizarlas. Durante el desarrollo de este trabajo hemos ampliado los conocimientos que teníamos acerca las fuentes de consulta disponibles para una traducción de este ámbito de especialidad. Igualmente hemos aprendido a utilizarlas correctamente y a distinguir el valor y la finalidad de cada una de ellas. No podemos olvidar, en cuanto a lo aprendido durante el proceso de documentación, las particularidades del sistema jurídico del texto original.

La traducción ha llevado más tiempo del esperado y nos enfrentamos a problemas que *a priori* no lo parecían: oraciones muy extensas, enrevesadas y difíciles de comprender, y, por tanto, de traducir. La traducción jurídica es uno de los mejores ejemplos de traducción profesional. Se requiere una gran seguridad a la hora de traducir cada término y cada oración puesto que una equivalencia incorrecta o una redacción inadecuada pueden tener consecuencias muy graves, que no lo serían tanto en la mayoría del resto de ámbitos de traducción especializada. La finalidad de este trabajo era realizar la mejor traducción posible y en todo momento hemos traducido pensando que nos hallábamos ante un encargo real. Por ello, hemos invertido una importante cantidad de tiempo en perfeccionar el texto y en comprobar que no existían errores de traducción.

La traducción de este texto y todo lo que ha conllevado nos han hecho plantearnos la traducción jurídica como especialidad profesional futura. Dada la globalización y la internalización cada vez mayor del comercio y de las empresas, cabría pensar que la demanda de servicios de traducción jurídica no puede sino crecer durante los próximos años. Esta especialidad resulta además interesante por el reto que representa realizar este tipo de traducciones debido a su complejidad y a todos los factores que deben confluir para realizar un buen trabajo. El escritor y traductor argentino Alberto Manguel pronunció unas palabras que resumen perfectamente el difícil trabajo del traductor: “El lector ideal es el traductor. Es capaz de desmenuzar un texto, retirarle la piel, cortarlo hasta la médula, seguir cada arteria y cada vena y luego poner en pie a un nuevo ser viviente”.

8 Bibliografía

1. Legislación:

Estados Unidos, Carolina del Sur. Title 27 - Property and Conveyances, Chapter 40. Residential Landlord and Tenant Act [en línea], del South Carolina Code of Laws. South Carolina Legislative Council, 2013. Disponible en: <http://www.scstatehouse.gov/code/t27c040.php>

España. Ley orgánica 29/1994, de 24 de noviembre de 1994, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, del 25 de noviembre de 1994, núm. 282, pp. 36129-36146. [en línea]. Disponible en: <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

2. La traducción jurídica:

ASENSIO, R.M. ¿Cómo se hace la traducción jurídica? *Revista Puentes*, n°2 [en línea]. 2002, pp. 9–14. Disponible en: <http://www.ugr.es/~greti/puentes/puentes2/02-articulo.pdf>

BORJA ALBÍ, A. “La traducción jurídica: didáctica y aspectos textuales” [en línea]. Dentro de: *Aproximaciones a la traducción*. Madrid: Instituto Cervantes, 1999. ISBN 84-88252-27-7. Disponible en: <http://cvc.cervantes.es/lengua/aproximaciones/default.htm>

CORNEA, I. 2010. Bases metodológicas para la traducción jurídica: traductología, derecho comparado y lexicografía bilingüe Bases metodológicas para la traducción jurídica: traductología, derecho comparado y lexicografía [en línea]. Universitat Pompeu Fabra, 2010. Disponible en: [https://repositori.upf.edu/bitstream/handle/10230/6317/TREBALL COMPLET.pdf?sequence=1](https://repositori.upf.edu/bitstream/handle/10230/6317/TREBALL%20COMPLET.pdf?sequence=1)

3. Inglés jurídico:

ALCARAZ VARÓ, E. *El inglés jurídico. Textos y documentos*. 10ª ed. Barcelona: Ariel, 2002. Colección Ariel Derecho. ISBN 9788434456006

BORJA ALBÍ, A. *El inglés jurídico y su traducción al español*. 1ª ed. Barcelona: Ariel, 2000. 206 p. Colección Lenguas Modernas. ISBN 8434481154

ALCARAZ VARÓ, E. *El inglés jurídico norteamericano*. 4ª ed. actualizada. Barcelona: Ariel, 2007. 413p. Colección Ariel Derecho. ISBN 9788434456679

ORTS, M. A. “Semejanzas y diferencias léxicas en el lenguaje contractual en inglés y en castellano” [en línea]. *Ibérica* 10. 2005. p. 23-40. Disponible en: <http://www.aelfe.org/documents/03-lb10-Orts.pdf>

Holdsworth, J. L. *English Legal Language and Terminology*. [en línea]. 2002. Disponible en: <http://dh-resources.com/eng/elt/manuscript.pdf>

CUÑADO, F., GÁMEZ, R. *6 formas de finalizar un contrato (y sus problemas de traducción)*. Blog de Traducción jurídica. [en línea]. 2012. Disponible en: <http://traduccionjuridica.es/6-formas-de-finalizar-un-contrato-y-sus-problemas-de-traduccion/>

4. Glosarios

CHAPARRO, J. *Glosario inglés-español de términos utilizados en microfinanzas* [en línea]. USAid, 2000. Disponible en: http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/pnacl631.pdf

Cortes de California. Glosario [en línea]. Cortes de California, 2014. Disponible en: <http://www.courts.ca.gov/selfhelp-glossary.htm?rdeLocaleAttr=es>

ALONSO RODRÍGUEZ, C., EMILIO BATISTA BARCÓN E, CAJIDE DOVAL, O. *Glosario elemental de contratos inmobiliarios*. Parlamento Europeo, 2004. Disponible en: http://www.europarl.europa.eu/transl_es/plataforma/pagina/celter/glosario_edificios.htm

5. Dictionarios

DAHL, H. S. *McGraw-Hill's Spanish and English legal dictionary : Dahl's abridged law dictionary / Diccionario jurídico inglés-español : diccionario jurídico abreviado*. New York [etc.]: McGraw-Hill, cop. 2004. XXI, 490 p. ISBN 0071415297

ALCARAZ VARÓ E., HUGHES, B. *Diccionario de términos jurídicos / A dictionary of legal terms : inglés-español, Spanish-English*. 11a ed. Actualizada. Barcelona: Ariel, 2012. XXII, 1066 p. Colección Ariel Derecho. ISBN 9788434404984

MOLINER, M. *Diccionario de uso del español / María Moliner*. 3ª ed. Madrid: Gredos, cop. 2007. 2 vol. ISBN 9788424928865 (o.c.)

Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española* [en línea]. 22ª ed. <www.rae.es> [Consulta: 08 de diciembre de 2014]

Definición ABC [en línea] 2014, Contrato de arrendamiento. Disponible en: <http://www.definicionabc.com/?s=Contrato%20de%20Arrendamiento>

Enciclopedia jurídica. [en línea]. 2014. Disponible en: <http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/>

LÓPEZ, J.R, Blog Jurídico de Derecho Civil Iuris Civilis. [en línea] 2015. Disponible en: <http://www.iuriscivilis.com/2008/06/diccionario-jurdico-letra.html>

6. Bases de datos terminológicas

TERMCAT. *Cercaterm* [en línea]. 2014. <http://www.termcat.cat/ca/Cercaterm/Fitxes/> [Consulta: 08 de diciembre de 2014]

Unión Europea. *Inter-Active Terminology for Europe (IATE)* [en línea]. <http://iate.europa.eu/> [Consulta: 08 de diciembre de 2014]

7. Texto a traducir

Medical University of South Carolina. Rental Agreement [en línea]. 2014. Disponible en: <http://academicdepartments.musc.edu/housing/images/Rental%20Agreement.pdf>

8. Textos paralelos en inglés

BiggerPockets. *Rental Agreement Form* [en línea]. 2014. Disponible en: <http://www.biggerpockets.com/forms/blankrentalagreementbp.doc>

The Florida Bar. *Residential Lease for Single Family Home or Duplex* [en línea]. 2014. Disponible en: [http://www.floridabar.org/TFB/TFBResources.nsf/0/15DC879C979FBFCD8525770E0049535A/\\$FILE/single%20family%20lease.pdf](http://www.floridabar.org/TFB/TFBResources.nsf/0/15DC879C979FBFCD8525770E0049535A/$FILE/single%20family%20lease.pdf)

The University Group. *Lease* [en línea]. 2014. Disponible en: <http://www.ugroupcu.com/siteadmin/useruploads/files/University%20Group%20Lease.pdf>

9. Textos paralelos en castellano

Organización de Consumidores y Usuarios (OCU). *Contrato de arrendamiento de vivienda* [en línea]. 2014. Disponible en: <http://www.ocu.org/vivienda-y-energia/alquiler/modelos/contrato-de-arrendamiento-de-vivienda458474>

Modelodecontrato.net. *Modelos: Contrato de arrendamiento de vivienda* [en línea]. Disponible en: <http://www.modelocontrato.net/modelos-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda.html>

Junta de Andalucía: Consejería de fomento y vivienda. *Contrato tipo arrendamiento* [en línea]. 2014. Disponible en: http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/vivienda/documentos/CONTRATO_TIPO_ARRENDAMIENTO.pdf

Anexo I. Texto original

Rental Agreement

NOTE: (1) Users should look at references to SC Residential Landlord Tenant Act ("SCRLTA") in Agreement.

(2) SCRLTA may vary the terms of the Agreement.

(3) Agreement not suited for every situation. May need to include or delete provisions.

RENTAL AGREEMENT STATE OF SOUTH CAROLINA, COUNTY OF _____

House lease _____ Apartment lease _____ Other _____

This Rental Agreement is entered into between _____

Agent for the owner, hereinafter known as LANDLORD, and _____

hereinafter known as the TENANT, this _____ day of _____, 20_____, at _____, South Carolina.

In consideration of the rent to be paid by the Tenant to the Landlord, the parties agree as follows:

1. **PROPERTY.** The property, which is the subject of this Rental Agreement, consists of the land and buildings located thereon and is known generally as _____

2. **OCCUPANTS.** Occupants of the premises shall be limited to _____

3. **TERM.** The Landlord leases the premises to the Tenant, subject to the provisions of this Rental Agreement, for a term of _____, starting _____, 20_____, and ending at midnight _____, 20_____. Tenant agrees to vacate the property on the ending date, leaving it clean and in good condition, free of Tenant's personal property, garbage and other waste, and to return the keys to the Landlord. Notice requirements are specified in paragraphs 18 and 19.

4. **RENT.** The rent for the term of this lease is _____ and is payable in monthly installments of \$ _____ at _____ or at such other place as the Landlord may designate in writing.

5. **LATE CHARGE AND RETURNED CHECKS.** Rent is due in advance on the first day of the month. IF RENT IS NOT PAID WITHIN FIVE (5) DAYS OF THE DUE DATE, LANDLORD MAY TERMINATE THIS RENTAL AGREEMENT. Rent paid after the fifth day of the month will be subject to a late charge of \$ _____. Returned checks shall be subject to a charge of \$ _____, plus late charge if check is not made good before the sixth day of the month. Notwithstanding, if any check of the Tenant for the security deposit or the first month's rent is returned because of insufficient funds, Landlord may declare this rental agreement void and immediately terminated.

6. **SECURITY.** The sum of \$ _____ will be deposited (interest free) by Tenant upon execution of this agreement, and prior to occupancy, to be held by Landlord until the termination of this tenancy as security for the full and faithful performance by Tenant of all the terms of this agreement. Landlord is given permission to place said security deposit with other security deposits in a separate trust account and to deduct therefrom the cost of any unusual cleaning or repairs to the property and/or any accrued rent or late charges, upon vacating of tenant. Security deposit cannot be deducted from the rent of the last month of this tenancy. If the damages sustained by the Landlord as a result of Tenant not fulfilling the entire term of this agreement equal or exceed so much of the security deposit as is left after deductions therefrom pursuant to this agreement, Landlord may elect to retain sum as liquidated damages.

7. **POSSESSION.** If there is a failure to deliver possession of the premises at the commencement of this lease, the monthly rental provided for shall be abated pro-rata on a daily basis and shall not be due until occupancy is available. The tenant, however, may notify the Landlord upon five (5) days written notice that he elects to terminate the lease for failure to deliver the premises. In such case, the Landlord shall return all prepaid rent and security deposit.

8. **INSPECTION.** It is agreed that inspection will be made within three (3) working days after Tenant has completely vacated the premises and only between the hours of 9 a.m. and 5 p.m. Monday through Friday. No inspection will be made on Holidays or weekends, and UTILITIES TO BE LEFT ON AT THE TIME OF INSPECTION. Tenant has the right to be present during the inspection, and Tenant's failure to appear at the inspection shall constitute the Tenant's agreement to accept the Landlord's Inspection Report as conclusive and final.

9. **PETS.** Tenant shall not keep domestic or other animals on or about the premises without the PRIOR WRITTEN CONSENT of the Landlord. If Landlord does, at his sole discretion, consent, and if Tenant makes payment of any required pet fee, Tenant may keep and maintain the specified domestic animal upon the leased premises in accordance with the terms hereof, and any special agreements reached between Landlord and Tenant shall not be in contradiction of these terms. Tenant shall be responsible for the animal, its behavior, and any damage, over and above the pet fee, done by said animal. The Landlord will have the right to withdraw consent and demand removal of any previously permitted animal upon the first complaint registered against such animal or upon evidence of injury or damage caused by animal. Any special pet agreement is an integral part of this lease.

10. **CONDITION OF PREMISES.** Tenant acknowledges that he has inspected the premises and agrees that the premises and the common areas, if any, are in safe, fit and habitable condition. The electrical, plumbing, heating and air-conditioning system, if any, and any appliance furnished with the premises are in good working order.

EXCEPTIONS: _____

11. **MAINTENANCE AND REPAIR.** Landlord agrees to make repairs and do what is necessary to keep the premises in a fit and habitable condition. The Landlord further agrees to maintain in reasonably good and safe working order and condition, all electrical, gas, plumbing, sanitary, heating, ventilation, air-conditioning and other facilities and appliances supplied by him. The Landlord agrees to comply with all obligations set forth in the South Carolina Residential Landlord and Tenant Act in Article II, Section 21(a).

The Tenant agrees to keep the dwelling unit and all parts of the premises that he uses safe and clean. In the case of a single-family house or duplex, Tenant shall keep the yard mowed, watered and free of rubbish and to keep the gutters clean and the shrubs neatly trimmed. Tenant shall dispose of ashes, garbage and other waste in a safe and sanitary manner. Tenant shall not negligently destroy, deface, impair, or remove any part of the premises or knowingly allow any person to do so.

It is specifically understood that Tenant will, at Tenant's expense, keep sinks, lavatories and commodes open, reporting any initial malfunction within five (5) days of occupancy; replace all broken windows and burned-out light bulbs; repair any damage to screens, interior walls and doors. Tenant agrees to report to the Landlord any malfunction of, or damage to, electrical, plumbing, heating or air-conditioning systems. Tenant agrees to pay for the cost of all repairs made necessary by negligence or careless use of the premises, including repairs to electrical, plumbing, heating and cooling systems as well as floor coverings, carpeting and appliances, and to pay for repairs resulting from theft, malicious mischief or vandalism by Tenant.

Tenant agrees to be responsible for, and to make at Tenant's expense all routing maintenance including, but not limited to, stoppage of sewer because of misuse, broken water pipes or fixtures due to neglect or carelessness of Tenant. Tenant is directly responsible for any damage caused by tenant's appliances and/or furniture. Tenant is responsible for changing air filters in heating and air-conditioning systems and reporting any water leaks. Tenant will be held liable for damage to heating and air-conditioning systems by filters not being kept in a satisfactory condition.

12. **PEST CONTROL.** Tenant will report any pest problem within three (3) days of possession. Tenant's failure to identify any pest problem within said three (3) days shall constitute Tenant's agreement that premises has no infestation of any kind. Any future infestations of any kind shall be the responsibility of () Tenant () Landlord.

13. **DAMAGE OR CASUALTY.** If the premises are damaged or destroyed by fire or other casualty to the extent that normal use and occupancy is substantially impaired. Tenant may immediately vacate the premises and notify the Landlord in writing within seven (7) days thereafter of his intention to terminate the rental agreement, in which case, the rental agreement terminates as of the date of vacating. If continued occupancy is lawful, Tenant may vacate any part of the dwelling until rendered unusable by the fire or casualty, in which case the Tenant's liability for rent is reduced in proportion to the diminution in the fair-market rental value of the unit. If the rental agreement is terminated, the Landlord shall return security recoverable under Paragraph 6 of this agreement and all prepaid rent. Accounting for rent in the event of termination or apportionment will be made as of the date of the fire or casualty.

14. **INSURANCE.** Tenant acknowledges that the Landlord does not carry insurance to cover the Tenant's personal property or his personal liability. Tenant is advised to obtain Renters' Insurance to protect his interests. Tenant agrees to comply in all respects with the requirements of the Landlord's present or future insurance carrier and not to permit anything to be done at or within the premises which shall cause cancellation of, or increase in the current rate of insurance thereon. Tenant agrees to obtain liability insurance to cover possible water damage should a waterbed be authorized by Landlord.

15. **UTILITIES.** Tenant agrees that he will pay for all utilities except _____, used upon and in connection with the premises by the Tenant, and in the event of Tenant's default therein, Landlord may pay the same and add the amount thereof to the installment of rent thereafter falling due hereunder, together with any penalties or interest which may have been paid by the Landlord. Tenant shall be liable for any inspections required by utility companies due to the Tenant's failure to obtain service at time of occupancy, or to maintain said service during term of this agreement.

16. **SUB-LETTING.** This Rental Agreement shall not be assigned nor shall the premises be sub-let without written consent of the Landlord.

17. **JOINT RESPONSIBILITY.** Each party who signs this Rental Agreement is responsible for rent and the obligations herein.

18. **EXTENDED TERM AND NOTICE OF TERMINATION.** At the end of the term of this Rental Agreement as set forth in Paragraph 3 above, the provisions of this Rental Agreement shall be extended for successive one month periods and be considered a month-to-month tenancy. The amount of rent may be adjusted at this time, provided Landlord gives Tenant thirty (30) days written notice prior to the adjustment. If Tenant intends to vacate the premises at the termination of this agreement or at any extension thereof, Tenant shall notify the Landlord, in writing, at least thirty (30) days prior to the expiration of the original termination of this agreement, or at least thirty (30) days prior to the date specified in the notice in the case of any extension, that Tenant intends to vacate. Any termination shall be on the last day of the calendar month, unless otherwise stated herein. If Landlord intends to end the tenancy at the termination date of this agreement, he may do so by giving Tenant at least thirty (30) days notice, in writing, of his desire to so end the agreement. Landlord may terminate any extension of this agreement by notifying Tenant, in writing, at least thirty (30) days before the date specified in the notice.

19. **NOTICE.** Any notice required or authorized to be given hereunder or pursuant to applicable law shall be sent by certified or registered mail or hand delivered to the following addresses: Tenant at the address of the premises; Landlord at the address to which rental payments are sent.

20. **SERVICE.** The name and address of the Landlord herein or the person authorized to act on behalf of the owner as agent is _____

Service of process may be made upon said agent and he is authorized to receive notice or demands under this agreement.

21. **DEFAULT.** If Tenant fails to perform any of the terms of this rental agreement, other than the payment of rent, or non-compliance with the provisions of this agreement affecting health, safety or the physical condition of the property, the Landlord may deliver written notice to Tenant specifying the breach and Tenant shall remedy the breach within fourteen (14) days. If Tenant fails to do so, Landlord may terminate this rental agreement. As to a default in the payment of rent and/or non-compliance with the provisions of the agreement affecting health, safety or the physical condition of the property, the terms of this agreement and the South Carolina Residential Landlord and Tenant Act shall apply.

22. **ENTRY BY LANDLORD. ENTRY WILL BE MADE BY THE LANDLORD IN ACCORDANCE WITH THE SOUTH CAROLINA RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT ACT, SECTION 27:**

- (a) A tenant shall not unreasonably withhold consent to the landlord to enter into the dwelling unit in order to inspect the premises, make necessary or agreed repairs, decorations, alterations, or improvements, supply necessary or agreed services, or exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workmen, or contractors.
- (b) A landlord or his agent may enter the dwelling unit without consent of the tenant:
 - (1) At any time in case of emergency – prospective changes in weather conditions which pose a likelihood of danger to the property may be considered an emergency;
 - (2) Between the hours of 9:00 a.m. and 6:00 p.m. for the purpose of providing regularly scheduled periodic services such as changing furnace and air-conditioning filters, providing termite, insect or pest treatment, and the like, provided that the right to enter to provide regularly scheduled periodic services is conspicuously set forth in writing in the rental agreement and that prior to the entering, the landlord announces his intent to enter to perform services; or
 - (3) Between the hours of 8:00 a.m. and 8:00 p.m. for the purpose of providing services requested by the tenant and that prior to entering, the landlord announces his intent to enter to perform services.
- (c) A landlord should not abuse the right of access or use it to harass the tenant. Except in cases under item (b) above, the landlord shall give the tenant at least twenty-four hours notice of his intent to enter and may enter only at reasonable times.
- (d) A landlord has no other right of access except:
 - (1) pursuant to court order;
 - (2) as permitted by Sections 34 and 35 of Article IV;
 - (3) when accompanied by a law enforcement officer at reasonable times for the purpose of service of process in ejectment proceedings; or
 - (4) unless the tenant has abandoned or surrendered the premises.

23. **RULES AND REGULATIONS.** The common area facilities, if any, when open and operating are subject to applicable rules and regulations posted by the Landlord. Parking is provided in designated parking areas and only for the vehicles belonging to the Tenants and their guests. No trucks over 1-ton GVWR, tractors, boats, trailers or other vehicles will be permitted to be parked at the premises without written permission of the Landlord. Parking on any grass area is expressly prohibited. The Landlord has the right to tow away and store at the Tenant's

expense any vehicles parked or abandoned which become a nuisance to the premises, such as wrecked or disabled vehicles or vehicles not currently registered or licensed under applicable law. Auto repairs requiring disassembly of auto are not permitted without written permission of the Landlord. Tenant shall occupy the premises only as a dwelling unit and shall not create or permit any nuisance, nor create any disturbance, nor conduct or permit any illegal activities thereon. Tenant agrees to observe faithfully all rules and regulations that the Landlord now has, or may hereafter adopt for the uses of the premises to include any restrictive covenants in effect within the community and/or legal jurisdiction.

24. **ALTERATIONS.** Tenant is forbidden to change any locks, add any additional locks, or remove any existing locks without prior written consent of the Landlord. Furthermore, without prior written consent, the Tenant shall not paint, mark, drive nails or screws into, or otherwise deface or alter the walls, ceilings, floors, windows, cabinets, woodwork, stone, ironwork, or any other part of the premises inside or out. Any wall decorations must be hung with "bulldog" type hangers. Any alteration or improvements made by the Tenant including any fixtures, carpeting, painting, wallpaper, shrubs or any other plants shall become a part of the premises unless otherwise specified by the Landlord in writing. Upon termination of the lease, the Tenant shall restore the property to its original condition or repair, safety and appearance, ordinary wear and tear excepted, except as to the fixtures, carpeting, painting, wallpaper, shrubs or any other plants which Landlord has accepted. If Tenant fails to do so, Tenant will promptly reimburse the Landlord for any expenses required to so restore the premises.

25. **MILITARY CLAUSE.** If Tenant is a member of the Armed Forces of the United States, stationed in the Tri-County area and shall, after the first six (6) months of this tenancy receive permanent change of station orders out of the Tri-County area, Tenant may, upon presentation of a copy of said orders or transfer to the Landlord, along with thirty (30) days written notice of intent to vacate, and payment of all rent to the expiration date of such written notice, and any miscellaneous charges in arrears, terminate this Rental Agreement. Normal enlistment termination or other type discharge from Armed Forces, unless due to conditions beyond the Service Member's control, or acceptance of Government quarters is not a permanent change of station and is not justification for lease termination. Withholding knowledge of pending transfer or discharge at time of entry into this Rental Agreement voids any consideration or protection offered under this section.

26. **APPLICATION.** Tenant acknowledges that Landlord has relied on the information provided by the Tenant in the rental application. If any material facts stated in the application are untrue, Landlord shall have the right to terminate the tenancy immediately and to collect from the Tenant any damages resulting therefrom including reasonable attorney fees. Tenant and only those persons named in the application shall occupy or use the premises as a residence.

27. **ABANDONMENT.** The unexplained absence of a Tenant from premises for a period of fifteen (15) days after default in the payment of rent shall be constructed as abandonment of the premises. When premises has been abandoned, or the rental agreement has come to an end and the Tenant has removed a substantial portion of his property or voluntarily and permanently terminated his utilities, and has left personal property on the premises with a fair-market value of five hundred (\$500.00) dollars or less, the Landlord may enter the premises, using forceable entry if required, and dispose of the property. All property not covered by this section will be handled under the provisions of Code of Laws of South Carolina for 1976, Sections 27-37-10 to 27-37-150. If Tenant abandons the unit, he shall be liable for the rent for the remaining term of this agreement pursuant to and subject to Section 35(b) of the South Carolina Residential Landlord and Tenant Act.

28. **LIMITATION OF LIABILITY.** If property described in this rental agreement is delivered to a bonafide purchaser in a good faith sale, Landlord is relieved of liability under this agreement for acts and events occurring after written notice to the Tenant of the conveyance.

29. **MISCELLANEOUS.** This Rental Agreement expresses the entire agreement of the parties. No agreement, statement, representation, promise, etc. shall bind either of the parties unless it is in writing and contained in this agreement.

30. **OTHER TERMS, CONDITIONS, ADDENDA:** _____

This Rental Agreement is made pursuant to the South Carolina Residential Landlord and Tenant Act and the provisions of said Act shall control.
EACH PARTY ACKNOWLEDGES THAT THIS RENTAL AGREEMENT HAS BEEN READ PRIOR TO SIGNING AND THAT THE TERMS ARE AGREED TO.

LANDLORD: Company _____	TENANT _____
By _____	By _____
Witness _____	Witness _____

CToR form, 3/88