



**Jornades de Foment de la Investigació**

**COMPARACIÓN  
DE LOS  
CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO  
INGLESES CON  
LOS ESPAÑOLES**

**Autor**

Aina NEBOT.

## **INTRODUCCIÓN CONCEPTUAL**

### **EL CONTRATO ESPAÑOL**

#### **1. Concepto del contrato en general y del contrato de arrendamiento en particular**

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse las unas respecto de las otras. El contrato tiene dos fases:

- Fase de preparación: que consiste en un conjunto de actos referentes a concretar un consentimiento.
- Fase de perfección: que es el momento en que coinciden los diferentes consentimientos que intervienen y obliga a las partes a cumplir lo que se establece en el mismo.

El contrato aparece por el consentimiento de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligación entre ellas, pues a través de él se realiza la función de intercambios de los bienes y servicios.

Para que haya un contrato tiene que haber un objeto cierto que sea materia de contrato. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

La palabra contrato encierra un equívoco, pues se refiere tanto al acto que los contratantes realizan (celebrar un contrato, acto jurídico) como al resultado normativo o reglamentario que con este acto se produce (cumplir el contrato, regla de conducta).

El contrato de arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se compromete a dar a otra el goce o uso por un cierto tiempo, o a ejecutar una obra o prestar un servicio por un precio cierto. La duración temporal y el precio cierto son notas características de esta relación, en la que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa y arrendatario al que lo adquiere. Es un contrato que se perfecciona por el mero consentimiento, creador de obligaciones recíprocas y de tracto sucesivo por extenderse su ejecución durante un periodo de tiempo. El contrato se puede celebrar de cualquier manera incluso de palabra. Aunque normalmente se hace de forma escrita. Así queda constancia del objeto del arriendo y de las condiciones, duración, renta u otras condiciones particulares. El contrato se extingue al finalizar el plazo pactado si no tiene lugar una prórroga, excepto en los predios rústicos que funciona de una forma diferente

#### **2. Ley que regula el contrato de arrendamiento**

Este tipo de contrato está descrito en el Libro IV, Título VI del Código Civil, en los artículos 1542 al 1603.

Consta de 3 capítulos:

- El capítulo primero: De las disposiciones generales.
- Disposiciones generales. Artículos 1542 al 1545
- El capítulo segundo: De los arrendamientos de fincas urbanas y rústicas.
- Disposiciones generales. Artículos 1546 al 1553.
- Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendamiento. Artículos 1554 al 1574.
- Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos. Artículos 1575 al 1579.

- Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios urbanos. Artículos 1580 al 1582.
  - El capítulo tercero de los arrendamientos de obra y servicios.
  - Del servicio de criados y trabajadores asalariados. Artículos 1583 al 1587
  - De las obras por ajuste o precio alzado. Artículos 1588 al 1599.
- De los transportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas. Artículos 1601 al 1603

El contrato de arrendamiento inglés se rige por la *Law of Property Act* de 1925 y la *Commonhold and Leasehold Reform Act* 2002.

### 3. Naturaleza y elementos del contrato

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, ya que crea obligaciones para las dos partes: el arrendador tendrá que ceder el uso de la cosa y el arrendatario tendrá que pagar la renta acordada; consensual, dado que nace del consentimiento de las partes libremente expresado; y no es formal, ya que no se exigen formalidades solemnes para que tenga validez.

En cuanto a los elementos del contrato hay que distinguir entre los elementos personales y elementos materiales. Los primeros son el arrendador, propietario que cede la cosa, y el arrendatario, persona que la usa y disfruta comprometiéndose a pagar la renta. Los elementos materiales están formados por la cosa arrendada, que ha de ser de posible comercio, y el precio o renta, que es algo esencial en este contrato, solíéndose pagar periódicamente y consistiendo, por lo general, en dinero si bien también puede ser frutos u otra cosa.

### 4. Contenido del contrato

Al tratarse de un contrato bilateral surgen obligaciones para las dos partes. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario la cosa objeto de contrato, a hacer las reparaciones necesarias para conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Por su parte, el arrendatario tendrá las siguientes obligaciones: pagar el precio o renta estipulados; usar la cosa con cuidado o diligencia; responder del deterioro o pérdida, a no ser que pruebe que se produjeron sin culpa suya; tolerar las reparaciones necesarias; devolver la cosa al final del contrato.

### 5. Forma del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, por lo general, se realiza por escrito. En él debe constar la identidad del propietario y la del inquilino, una descripción del inmueble que se arrienda, la duración del contrato, la renta y aquellas otras cláusulas que se consideren convenientes.

### 6. Duración del contrato

En principio, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato de alquiler. Si este plazo de

duración fuese inferior a 5 años, llegada la fecha del vencimiento del contrato, este se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene la intención de continuar en la vivienda alquilada.

Así, el arrendador estará legalmente obligado a prorrogar el contrato de arrendamiento hasta que la duración del mismo alcance los 5 años, con la única excepción de que el propietario-arrendador haya manifestado expresamente en el contrato que necesitará ocupar personalmente la vivienda antes del transcurso de este tiempo.

Transcurrido el plazo de los 5 años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre lo preavise al inquilino con un mes de antelación.

Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se prorroga por otros 3 años más salvo que sea el inquilino el que comunique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Si en el contrato no se señala su plazo de duración, se entenderá que ésta es de 1 año.

### 7. Resolución del contrato

El arriendo termina por las siguientes causas:

-Vencimiento del plazo. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Aunque existe la tácita reconducción que supone un nuevo contrato con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo que se refiere a su duración y a las obligaciones contraídas por un tercero.

-Resolución de un contrato. El incumplimiento de las obligaciones fundamentales a cargo del arrendador y del arrendatario, podrían pedir respectivamente la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, también procederá la resolución con indemnización de daños y perjuicios, o sólo esta indemnización cuando uno de los contratantes hubiese faltado a lo estipulado.

-Venta de la cosa arrendada: Se otorga al comprador la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta. El arrendatario podrá exigir que se le indemnice por los daños y perjuicios que se le ocasionen. El fundamento de la indemnización a cargo del vendedor reside en la extinción anticipada del contrato como consecuencia de un acto suyo, que implica la obligación de garantizar el goce pacífico. Pero si en el contrato se pacto la libertad del arrendador para vender la cosa no esta obligado a indemnizar al arrendatario.

-Pérdida de la cosa arrendada. A la pérdida o destrucción material debe equipararse la imposibilidad del goce de la cosa y, por tanto, se extingue la relación arrendaticia.

En suma, el contrato de arrendamiento se extingue por las causa generales de extinción de los contratos, entre las que no se encuentra el cumplimiento, ya que se trata de un contrato de tracto sucesivo (las obligaciones se cumplen periódicamente).

## **8. Subrogación del contrato de arrendamiento**

La subrogación es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que poseía su anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

Así, se produce la subrogación en el lugar del propietario cuando éste vende a una tercera persona la vivienda arrendada. En estos supuestos, el comprador está obligado a respetar íntegramente las condiciones del contrato de arrendamiento, que permanecerá en vigor hasta que se agote su periodo de duración.

La subrogación en el lugar del inquilino puede producirse en diversas situaciones, que detallaremos a continuación.

En primer lugar, el fallecimiento del inquilino, que no conlleva necesariamente la extinción del contrato de arrendamiento dado que pueden subrogarse en él mismo:

- El cónyuge del arrendatario o la pareja de hecho (tanto homosexual como heterosexual) que al tiempo del fallecimiento conviviera con él, exigiéndose en este último caso un periodo de convivencia de al menos 2 años o descendencia en común.
- Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con él durante los 2 años anteriores.
- Los ascendientes o hermanos del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los 2 años anteriores a su fallecimiento.
- Las personas, distintas de las mencionadas, que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los 2 años anteriores a su fallecimiento

Si existen varias personas de las anteriores con derecho a subrogarse en el arrendamiento, se aplicará el mismo orden en el que figuran mencionadas, si bien los padres mayores de 70 años tendrán prioridad sobre los descendientes.

En los casos de igualdad, tiene preferencia la persona que tuviera una minusvalía superior al 60 %, las que tuvieran cargas familiares y en última instancia el descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

Si, por el contrario, no existe ninguna de estas personas, el arrendamiento se extinguirá.

También se extinguirá el arrendamiento si al propietario no se le comunicase el fallecimiento y la identidad de la persona que se va a subrogar en el contrato de arrendamiento en el plazo de 3 meses desde la muerte del arrendatario.

En segundo lugar, también se produce la subrogación en el lugar del inquilino en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial del mismo. En estos supuestos, el cónyuge que no sea titular del contrato de arrendamiento podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada si se le atribuye por sentencia judicial, siempre que se lo comunique al arrendador en el plazo de 2 meses contados desde la fecha de notificación de la sentencia.

### **9. Cesión del contrato de arrendamiento**

Por cesión del contrato se entiende la transmisión que realiza el propietario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona.

El subarriendo es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario. El subarriendo será posible excepto cuando se prohíba en el contrato expresamente.

El inquilino sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando.

Existirían pues dos contratos. El segundo se apoya y recibe su fuerza del primero, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, pero hecho por el arrendatario y este responde frente al arrendador del cumplimiento del contrato.

En la extinción del subarriendo se aprecia la conexión entre este contrato y el que sirve de base, pues la extinción del arriendo provoca siempre la del subarriendo. Se extingue, además, por las mismas causas que cualquier arrendamiento.

En ambos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.

### **10. Tipos de contrato de arrendamiento: arrendamiento de cosas, de servicios y de obras**

-Arrendamiento de cosas (locación de cosas o *locatio conductio rei*): éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.

-Arrendamiento de servicios (locación de servicios o *locatio conductio operarum*): en éste el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.

-Arrendamiento de obras (*locatio conductio operis*): en éste contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado.

### **11. Derechos y obligaciones que genera el contrato de arrendamiento**

El arrendador esta obligado a:

- A entregar al arrendatario las cosas objeto del contrato. La entrega de la cosa debe realizarse en peculiares condiciones. Si en el contrato se ha estipulado el destino de la cosa, el arrendatario habrá de recibirla en situación de ser gozada con arreglo a tal destino, salvo pacto en contrario.
- A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlas en estado

de servir para el uso a que ha sido destinada. Sin embargo cabe el pacto por el que se estipule que el arrendatario se hará cargo de ellas. La obligación de reparar debe limitarse a la mera corrección de deterioros. Sobre el arrendatario recae la carga de notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias en el más breve plazo posible. El arrendatario ha de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de parte de la finca. Durando más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arrendamiento en proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

-A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. El goce pacífico de la cosa arrendada. Una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce.

El arrendatario esta obligado a:

-A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. Pago del precio en los términos convenidos: es la contrapartida de la obligación del arrendador de procurar el uso o goce de la cosa. Si existe una imposibilidad de utilización de la cosa por causas independientes del arrendador, el arrendatario podrá suspender el pago, siempre y cuando la falta de utilización tampoco obedezca a hecho propio y culpable de él.

-A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de las cosas arrendadas, según la costumbre de la tierra. Uso de la cosa. Sea el uso de la cosa un derecho del arrendatario limitado en su ejercicio y no una obligación. Además tiene derecho de disfrute, que consistirá, cuando la cosa sea fructífera, en la adquisición de los frutos que pueda producir.

-A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

## EL CONTRATO INGLÉS (LEASE, LEASE AGREEMENT O RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT)

### El sistema de arrendamiento inglés (*Leasehold*)

**Introducción a la teoría inmobiliaria.** La teoría de los *estates* constituye uno de los pilares del derecho sobre la propiedad inmobiliaria y esto es tan cierto hoy como lo era en la época feudal. Toda la tierra de Inglaterra y Gales es propiedad de la corona y las demás personas tienen un derecho sobre el bien inmueble, y no la propiedad de la tierra. En este sentido, un *estate* es el derecho a usar y disponer del bien inmueble, es decir, a gozar de la titularidad, con una diferencia importante, el *estate* definirá el tiempo que debe durar la posesión. Un *estate* equivale a la posesión del bien inmueble por un período de tiempo. Aunque hoy en día hay cuatro *estate* más destacados, los dos primeros son los más importantes.

El *fee simple*. Cuando un individuo dice que es titular de un bien inmueble, a menudo, lo que esto significa es que tiene este derecho sobre el bien: *el fee simple*. Un *fee simple* comprende el derecho de uso y disfrute de suelo durante la vida del beneficiario y la de sus descendientes y sucesores. No obstante, el *fee simple* se puede enajenar libremente *mortis causa* o *inter vivos*, es decir, quien tenga el *fee simple* tiene el dominio absoluto de la propiedad. Un *fee simple* equivale a la posesión permanente del suelo.

El *leasehold* comprende el derecho de uso y disfrute del suelo como propietario durante un período de tiempo determinado y definido. Este período puede ser un día, un mes, un año, 99 años u otro período definido. A menudo, el *leasehold*, independientemente de si se trata de días, meses o años, se llama *term of years*, aunque esta denominación se puede malinterpretar. Un *leasehold*, frecuentemente, se deriva de un *fee simple*, de manera que el propietario del *fee simple* concede un *leasehold* (arrendamiento) al *lessee* o *tenant* (arrendatario) y se convierte en *lessor* o *landlord* (arrendador).

El *fee tail* comprende el derecho al uso del suelo durante la vida del beneficiario y de sus descendientes directos (no todos sus sucesores).

El *life estate* o dominio vitalicio prácticamente se explica por sí solo. Comprende el derecho de uso y disfrute del suelo sólo durante la vida del propietario. Al igual que los *leaseholds*, los *life estate* normalmente derivan de un *fee simple*. A partir de la promulgación de la Law of Property Act de 1925, un *life estate* también puede existir sólo como un derecho del sistema inglés amparado por una sustitución fideicomisaria.

**Leasehold** ownership of a flat is simply a long tenancy, the right to own, occupation and use of the flat for a long period - the 'term' of the lease. This will usually be for 99 or 125 years and the flat can be bought and sold during that term. The term is fixed at the beginning and so decreases in length year by year. Thus, if it were not for inflation, the value of the flat would diminish over time until the eventual expiry of the lease, when the flat reverts to the landlord (although an assured tenancy would then become a possibility).



### **History of the Leasehold System**

The common-law of the landlord-tenant relation evolved in England since the dawn of the Middle Ages. That law still retains many archaic terms and principles pertinent to a feudal social order and an agrarian economy, where land was the primary economic asset and ownership of land was the primary source of rank and status.

Modern leasehold estates can take one of forms — the *fixed-term tenancy* or *tenancy for years*, the *periodic tenancy*, the *tenancy at will*, and the *tenancy at sufferance*, all discussed below.

When a landowner allows one or more persons, called “tenants”, to use his land in some way for some fixed period of time, the land becomes leasehold, and the resident (or worker) - landowner relation is called a “tenancy”. A tenant pays rent (a form of consideration) to the landowner. The leasehold can include buildings and other improvements to the land. The tenant can do one or more of: farm the leasehold, live on it, or practice a trade on it.

Tenancy was essential to the feudal hierarchy; a lord would own land and his tenants became his vassals. However, it still happens today in many parts of the world. In the U.S.A., there are food co-ops which supply tenants with a place to grow their own produce. Rural tenancy is also a common practice. Under a rural tenancy, a person buys a large amount of land and the rural community uses it agriculturally as a source of income.

### **The Origins of Residential Leasehold Reform**

The leasehold tenure is almost unique to England and Wales. It has its roots in the feudal system and was until more recently heavily weighted in favour of the landlord.

Because of this, it has long been acknowledged that leasehold tenure, whilst satisfactory for some, has drawbacks for long term residential leaseholders. There have been many attempts over the years to try and reform the laws surrounding leasehold tenure, but these have been piecemeal and have not always proved to be satisfactory. It is for this reason that this Government introduced the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002.

This Act, which is a joint venture between Communities and Local Government (formerly ODPM) and the Department for Constitutional Affairs (formerly the Lord Chancellor’s Department), redresses the uneven balance between landlords and leaseholders by improving their rights and giving leaseholders a greater degree of control over the management of their homes. It also introduced a new no-fault Right to manage for leaseholders of flats in the private sector giving them more choice in the management of their property, and has eased or simplified many other laws surrounding leaseholders’ rights.

In addition to the above it also introduces a new form of tenure, commonhold. Commonhold, is intended to provide an alternative system for the future ownership and management of blocks of flats, and is the responsibility of Her Majesty’s Court Service, part of the Department for Constitutional Affairs.»

### **What Is a Lease?**

A lease is a contract between the leaseholder and the landlord giving conditional ownership for a fixed period of time. It is an important document and leaseholders must ensure that they have a copy and that they understand it. The wording of leases is usually in legal language and can vary from property to property. Leaseholders who cannot understand their lease should get advice.

The lease sets out the contractual obligations of the two parties: what the leaseholder has contracted to do, and what the landlord is bound to do. The leaseholder's obligations will include payment of the ground rent (if any) and contribution to the costs of maintaining and managing the building. The lease will probably also place certain conditions on the use and occupation of the flat. The landlord will usually be required to manage and maintain the structure, exterior and common areas of the property, to collect contributions from all the leaseholders and keep the accounts.

Leaseholders are not necessarily entirely free to do whatever they want in or with the flat - the lease comes with conditions, to protect the rights of everyone with an interest in the building. For example, retirement schemes will usually have restrictions on the age of those who can live there.

When a flat changes hands, the seller assigns all the rights and responsibilities of the lease to the purchaser, including any future service charges that have not yet been identified.

### **What Are the Contractual Rights?**

First and foremost, the right of peaceable occupation of the flat for the term of the lease, usually referred to as 'quiet enjoyment'. In addition, the leaseholder has the right to expect the landlord to maintain and repair the building and manage the common parts, that is, the parts of the building or grounds not specifically granted to the leaseholder in the lease but to which there are rights of access, for example, the entrance hall and staircases.

### **What Are the Landlord and Tenant's Responsibilities?**

Principally, these will be the requirements to keep the inside of the flat in good order, to meet the costs of occupation such as Council tax, gas and electricity supplies etc., to pay (on time) a share of the costs of maintaining and running the building, to behave in a neighbourly manner and not to do certain things without the landlord's consent, for example, make alterations or sub-let. The landlord should have an obligation to ensure that the leaseholder complies with such responsibilities for the good of all the other leaseholders. These rights and responsibilities will be set out in the lease. Some times in older style leases certain obligations may not have been incorporated and this can be remedied by the lease be altered through the completion of a Deed of Variation.

### **What Is Ground Rent?**

Because leasehold is a tenancy, it is subject to the payment of a rent (which may be nominal) to the landlord. Ground rent is a specific requirement of the lease and must be paid on the due date.

### **What Are Service Charges?**

Service charges are payments by the leaseholder to the landlord for all the services the landlord provides. These will include maintenance and repairs, insurance of the building and, in some cases, provision of central heating, lifts, porterage, lighting, cleaning of common areas and gardening of grounds etc. Usually the charges will also include the costs of management, either by the landlord or by a professional managing agent.

Service charges can vary from year to year; they can go up or down without any limit other than that they are reasonable. The lease will however set out the fraction of the cost or percentage that the leaseholder will have to pay and the accounting period to which the landlord must produce annual accounts showing the expenditure and service charge payments.

Details of what can (and cannot) be charged by the landlord and the proportion of the charge to be paid by the individual leaseholder will all be set out in the lease.

The landlord arranges provision of the services. The leaseholder pays for them.

All costs must be met by the leaseholders; the landlord will generally make no financial contribution. Most modern leases allow for the landlord to collect service charges in advance, repaying any surplus or collecting any shortfall at the end of the year.

The landlord can only recover those costs which are reasonable. Leaseholders have powerful rights to challenge service charges they feel are unreasonable at the Leasehold Valuation Tribunal (LVT).

When considering the purchase of leasehold flat, it is important to know, for personal budgetary purposes, what the current and future service charges are likely to be. Also one will want to check to see if there is a reserve fund, and what plans there are for major works that could affect the service charge in the next few years after your purchase.

### **What Are Reserve Funds?**

Many leases provide for the landlord to collect sums in advance to create a reserve or 'sinking' fund to ensure that sufficient money is available for future scheduled major works, such as external decorations or lift replacement. The lease will set out the sums involved and when regular, cyclical, maintenance works are due. Contributions to the reserve fund are not repayable when the flat is sold.

### **How Is the Building Insured?**

The lease will normally require the landlord to take out adequate insurance for the building and the common parts, and will give him or her the right to recover the cost of the premium through the service charges or as a separate charge forming part of the Ground Rent. This policy will not normally cover the contents or possessions of individual leaseholders flats.

### **What Happens if the Leaseholder Does not Pay?**

It is the leaseholder's obligation to pay the service charges and ground rent promptly under the terms of the lease. If they are not paid and the landlord is able to show that the charges are reasonable, then he can begin

forfeiture proceedings. If approved by a court, this can lead to the landlord repossessing the flat. However under the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002, the right of the landlord will be restricted.

### **What Is a Managing Agent?**

Sometimes the landlord carries out the management of the property himself; alternatively, a managing agent may be appointed to manage and maintain the building on behalf of the landlord, in accordance with the terms of the lease, current relevant legislation and codes of practice. The agent takes instruction from the landlord, not the leaseholders, but should constantly be aware of the leaseholders' wishes and requirements. The agent will receive a fee, which will usually be paid by leaseholders as part of the service charges. This may be based on a specified percentage of the day-to-day service charges, but good and common practice is for it to be a fixed fee per annum. Where major works are involved, the agent may charge an additional fee, which will normally be a percentage of the total cost of such works.

### **What other Rights Do Leaseholders Have?**

Probably more than you think. There is a wide range of rights set out in the legislation and advice is readily available; however, where a dispute arises, the first step should be to ask the managing agent for full details and/or an explanation.

Information: the landlord must provide his name and a contact address within the UK which must be stated on every demand for service charges. Leaseholders can demand summaries of the service charges, details of the insurance cover and have the right to inspect accounts and other documents.

Consultation on major works: the landlord cannot carry out major works to the building without first consulting the leaseholders in the proper fashion; if he fails to do this, he may not be able to recover all the costs.

Consultation on long-term agreements: the landlord cannot enter into certain agreements or contracts for any service over 12 months without first consulting the leaseholders.

Challenging service charges: leaseholders can apply to the LVT to seek a determination of the reasonableness of the charges, whether already paid or not.

Challenging administration charges: leaseholders can apply to the LVT to seek a determination of the reasonableness of other charges arising from the lease in addition to the service charge. For example, consents for alterations and sub-letting, or fees for providing information on resale.

Right to manage: if leaseholders want to change the management of property whether it is deficient or not, they can do so by using the right to manage. This is a 'no fault, no compensation' process that will allow leaseholders as a group to decide the management arrangements for the property. This right does not apply to local authority landlords.

Appointing a manager: if the landlord's management is deficient, then leaseholders can apply to the LVT for the appointment of a new manager (except for housing associations and local authorities.)

Extending a lease: an individual leaseholder who satisfies certain conditions can demand a new lease from the landlord, with the price to be agreed between the parties, or, if this is not possible, set by the LVT.

Buying the freehold: groups of leaseholders who satisfy certain conditions can get together and enforce the

purchase of the freehold, again with the price being agreed between the parties or, if this is not possible, set by the LVT.

Right of first refusal: where the landlord proposes to sell his interest in the building, he must offer it to the leaseholders first or he can be prosecuted (except for housing associations and local authority landlords).

All these rights are covered in various publications available from LEASE.

### **Should the Tenant Buy a Leasehold Flat?**

If you want to buy a flat, rather than a house, due probably to the costs involved and potential return on the investment, then you have little choice. Present property law in England and Wales effectively requires that the vast majority of flats will be leasehold. At present leasehold flats are preferable to the alternative form of freehold flats where similar rights and obligations as found in a leasehold may not exist and enforceability between flat owners can become difficult as there is no separate landlord. Legislation will in the coming months be introducing a further form of tenure known as commonhold, although the full details of this are still being introduced and will only apply to new flat developments where the landlord decide to offer sales on this basis.

If you are considering buying a flat, then leasehold should not be a concern as long as you know and appreciate your rights and obligations. With a well-written lease and a properly managed building, leasehold flat should provide a perfectly good home for occupants and a secure investment.

## **CORPUS DE DOCUMENTOS BILINGÜES**

En este trabajo realizamos una comparación entre los contratos de arrendamiento ingleses y españoles y, sobre todo, nos vamos a centrar en los contratos de arrendamiento de vivienda. El objetivo que perseguimos es establecer una macroestructura que nos sirva en futuras traducciones, de esta forma nuestro trabajo será más eficaz, más rápido y de mejor calidad.

Para ello, hemos reunido diez contratos de arrendamiento en inglés y diez en español, y después los hemos analizado detenidamente para, así, poder desarrollar una macroestructura comparada.

**MACROESTRUCTURA Y FRASEOLOGÍA COMPARADA**

RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	EXPLICACIÓN DEL CONTENIDO DE LAS PARTES
<p>Commencement:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• THIS LEASE AGREEMENT (hereinafter referred to as the "Agreement") made and entered into this... day of... by and between... (Hereinafter referred to as "Landlord") and... (Hereinafter referred to as "Tenant")</li> <li>• LEASE AGREEMENT, entered into between...(Landlord) and...(Tenant).</li> <li>• THIS AGREEMENT made and entered into this ...day of ... by and between ..., hereinafter referred to collectively as the "Lessor" and ..., hereinafter referred to collectively as the "Lessee"</li> <li>• This LEASE AGREEMENT is hereby entered into on this ...day of ..., 2003 between             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ... and ... (hereinafter collectively known as "Landlord") ... (hereinafter collectively known as "Tenant"). Landlord and Tenant shall collectively be known herein as "the Parties".</li> </ul> </li> <li>• IDENTIFICATION OF PARTIES AND PREMISES This Agreement is made and entered into this... day of..., between the following named persons:</li> <li>• THIS LEASE AGREEMENT is made and entered into this... day of..., by and between... hereinafter referred to as "Landlord" and..., hereinafter referred to as "Tenant".</li> </ul>	<p>Introducción:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En, (lugar), a (día) de (mes) de (año)... REUNIDOS... DE UNA PARTE... DE LA OTRA... Todos ellos mayores de edad y con la capacidad necesaria para</li> <li>• En la ciudad de..., a... de... REUNIDOS... De una parte, y en concepto de ARRENDADOR... Y de otra, y en concepto de ARRENDATARIO... Ambos con la suficiente capacidad jurídica y de obrar para celebrar este contrato y...</li> <li>• En, (lugar), a (día) de (mes) de (año)... De una parte: D..., mayor de edad, ...(estado civil), ...(profesión), con domicilio en... y DNI/NIF nº..., como arrendador. De otra parte: D..., mayor de edad, ...(estado civil), ...(profesión), con domicilio en... y DNI/NIF nº..., como arrendatario.</li> <li>• En la ciudad de... a... de...de 200... REUNIDOS... De una parte: Don/ña..., mayor de edad, soltero/a, provisto/a de D.N.I. número..., vecino/a de..., c/... a quién en adelante nos referiremos como la PARTE ARRENDADORA. De otra parte: Don/ña..., mayor de edad, soltero/a, provisto/a de D.N.I. número..., vecino/a de..., c/... a quién en adelante nos referiremos como la PARTE ARRENDATARIA</li> <li>• En..., a... de... de... REUNIDOS: De una parte, como Arrendador: DON..., mayor de edad, con domicilio en... y con DNI número... De una parte, como Arrendatario: DON..., mayor de edad, casado en régimen de gananciales con Doña..., con domicilio en... y con DNI número... Ambas partes contratantes actúan en su propio nombre y se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar y suscribir este contrato de arrendamiento de vivienda.</li> </ul>	<p>La fórmula de introducción del contrato suele contener información acerca de la naturaleza del contrato, la fecha del mismo y las partes. En este tipo de contratos cuando se nombran las partes se suele especificar: arrendador (<i>Landlord, Lessor</i>) y arrendatario (<i>Tenant, Lessee</i>). Por lo que respecta a la capacidad de las partes puede aparecer en esta sección o en los antecedentes.</p>

<p>Recitals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WITNESSETH : WHEREAS, Landlord is the fee owner of certain real property being, lying and situated in..., such real property having a street address of...(hereinafter referred to as the "Premises")... WHEREAS, Landlord desires to lease the Premises to Tenant upon the terms and conditions as contained herein; and WHEREAS, Tenant desires to lease the Premises from Landlord on the terms and conditions as contained herein;</li> <li>• WITNESSETH: That the Lessor in consideration of the covenants and agreements hereinafter set forth, agrees to lease that certain real property located at... the City of..., County of ..., State of...more particularly described as follows:</li> <li>• WITNESSETH: WHEREAS, Landlord is the owner of certain residential real property further described below and is desirous of leasing said residential real property to Tenant upon the terms and conditions as contained herein; and... WHEREAS, Tenant is desirous of leasing the residential real property from Landlord on the terms and Ander the conditions as set forth herein;</li> </ul>	<p>Antecedentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EXPONEN... Que han acordado realizar un contrato de (tipo de contrato) y con el fin de regular el citado contrato las partes se someten a las siguientes...</li> <li>• MANIFIESTAN... Que D... (Arrendador) comparece..., en nombre propio como propietario, según consta en (poder notarial otorgado por el notario de..., D..., de fecha, o en resolución judicial de fecha..., dictada por el Juzgado nº... de ...), y tiene por tanto la capacidad legal para disponer de la finca urbana inscrita en el Registro de la Propiedad de... el Tomo..., Libro..., Folio..., Finca... descrita como sigue:... Que D... (Arrendatario) comparece..., en nombre propio. Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento que pactan libremente con arreglo a las siguientes:</li> <li>• INTERVIENEN... D... y D... Ambas partes se reconocen mutua capacidad legal bastante para la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO y a tal efecto:</li> <li>• MANIFIESTAN... PRIMERO.- Que Don/a... es propietario de la finca urbana sita en Madrid, calle... Nº..., Planta..., letra... SEGUNDO.- Que Don/a... en su propio nombre y derecho, está interesado en alquilar el piso antes mencionado por el precio (expresado en letras) (000 euros), por un periodo de 12 meses y con arreglo a las condiciones que mas adelante se señalan, lo que llevan a efecto por medio del presente documento de conformidad con las siguientes,</li> <li>• ANTECEDENTES:... D... manifiesta que es dueño en pleno dominio de la siguiente vivienda... CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: La vivienda descrita está libre de cargas de cualquier tipo y no está arrendada ni ocupada... Con arreglo a los antecedentes expuestos, los señores que suscriben este contrato privado han convenido un arrendamiento de acuerdo a las siguientes,</li> </ul>	<p>La introducción, en ocasiones, va seguida de los Antecedentes (Recitals). Esta parte del contrato en español aparece encabezada por la palabra: exponen, manifiestan, intervienen o antecedentes; y en inglés por la palabra: Witnesseth, seguida de los Whereas. Todas estas palabras, tanto en un idioma como en el otro, introducen hechos relevantes para la comprensión e interpretación del contrato e indican el motivo por el que se celebra el contrato. Además, como ya hemos dicho, en los contratos españoles, en algunos casos, también aparece la capacidad de las partes.</p>
--	---	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EXPONEN:...Don..., denominado en lo sucesivo y a efectos del presente contrato de arrendamiento ARRENDADOR, que es propietario de la vivienda sita en... Don ..., denominada en lo sucesivo y a los efectos del presente contrato ARRENDATARIO, que está interesado en alquilar la mencionada vivienda, para lo cual, ambos acuerdan formalizar el contrato que se articula en las siguientes,</li> </ul>	
<p>Operative part:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WHEREFORE, for good consideration and mutual promises, the Parties, intending to be legal bound hereby, agree and contract as follows:</li> <li>• NOW, THEREFORE, for and in consideration of the covenants and obligations contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the parties hereto hereby agree as follows:</li> <li>- Term</li> <li>- Rent</li> <li>- Damage Deposit</li> <li>- Use Of Premises</li> <li>- Condition Of Premises</li> <li>- Assignment And Sub-Letting</li> <li>- Alterations And Improvements</li> <li>- Non-Delivery Of Possession</li> <li>- Hazardous Materials</li> <li>- Utilities</li> <li>- Maintenance And Repair:</li> </ul> <p>Rules</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Damage To Premises</li> <li>- Inspection Of Premises</li> <li>- Subordination Of Lease</li> <li>- Tenant's Hold Over</li> <li>- Surrender Of Premises</li> <li>- Animals</li> <li>- Quiet Enjoyment</li> <li>- Indemnification</li> <li>- Default</li> <li>- Late Charge</li> <li>- Abandonment</li> <li>- Rights And Remedies</li> <li>- Recording Of Agreement</li> <li>- Governing Law</li> <li>- Severability</li> <li>- Binding Effect</li> <li>- Descriptive Headings</li> <li>- Construction</li> <li>- Non-Waiver</li> <li>- Modification</li> <li>- Notice</li> </ul>	<p>Estipulaciones o cláusulas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ESTIPULACIONES:</li> <li>• EXPONEN:</li> <li>• CLÁUSULAS:</li> <li>-Objeto del arrendamiento</li> <li>-Uso</li> <li>-Duración del contrato: «La duración del contrato es de...»</li> <li>«Llegado al término convenido, el contrato se prorrogará tácitamente...»</li> <li>-Renta</li> <li>-Intereses de demora</li> <li>-Servicios y suministros</li> <li>-Plazo del arrendamiento</li> <li>- Fianza</li> <li>-Obras</li> <li>-Renuncia de los derechos de tanteo y retracto</li> <li>-Resolución del contrato</li> <li>- Contraprestación: «En contraprestación a...Don...paga en este acto (o se obliga a pagar a...»</li> <li>- Cláusulas de reglas en caso de incumplimiento de contrato</li> <li>-Cesión y subarriendo</li> <li>-Enajenación de la vivienda arrendada</li> <li>-Incumplimientos</li> <li>-Gastos generales e impuestos</li> <li>-Entrega del inmueble y mobiliario en perfecto estado</li> <li>-Muerte de la parte arrendadora</li> <li>-Muerte del arrendatario</li> <li>-Indemnización de la parte arrendataria</li> <li>-Régimen aplicable</li> <li>-Facultad de inspección</li> <li>-Aval bancario</li> <li>-Jurisdicción y competencia</li> <li>-Derecho de adquisición preferente</li> </ul>	<p>Esta es la parte de las cláusulas, es decir, donde se estipulan las condiciones generales del contrato. Si el contrato carece de preámbulo, esta fórmula aparece inmediatamente después de los nombres de las partes y señala el comienzo de la parte operativa del contrato, las disposiciones que originaran los derechos y obligaciones de las partes.</p>



## Comparación de los contratos de arrendamiento ingleses con los españoles

<p>Testimonium Clause:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have caused these presents to be signed in person the day and year first above written.</li> <li>• IN WITNESS OF THIS AGREEMENT, the Landlord and Tenant execute this agreement as of the day and year first above griten.</li> <li>• Witness our hands this... day of ...,</li> <li>• Signing below means you have read the Lease, are in full agreement with it and have received a copy of the contract.</li> </ul>	<p>Fórmula de conclusión:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Y para que conste, firman el presente contrato, en [] ejemplares, en el lugar y fecha indicados [].</li> <li>• Las partes se manifiestan conformes con el presente contrato, y en prueba de ello lo otorgan y firman en [] ejemplares igualmente originales y auténticos formalizados a un solo efecto.</li> <li>• Y para que conste y surta los efectos oportunos, los contratantes firman.</li> <li>• el presente contrato en el lugar y fecha indicados «ut supra»,</li> <li>• En señal de conformidad y por duplicado, las partes firman el presente documento en el lugar y fecha antes indicados.</li> <li>• En señal de conformidad y por duplicado, las partes firman el presente documento en el lugar y fecha antes indicados.</li> <li>• Lo cual es leído y hallado conforme por ambas partes, que lo firman en lugar y fecha arriba indicados, por duplicado y a un solo efecto.</li> <li>• Y para que así conste, se extiende el presente documento por duplicado, que es firmado por los comparecientes en prueba de conformidad y señal de cumplimiento, en..., a...</li> <li>• Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.</li> </ul>	<p>Esta parte consta de la frase con que termina el documento y aparece inmediatamente antes de la firma. Consiste en una declaración de las partes que firman el contrato en prueba de conformidad con el mismo.</p>
<p>Signature:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LANDLORD _____ [typed name of Landlord] By _____ [signature] _____ [address ]</li> <li>• TENANT _____ [typed name of Tenant] By _____ [signature] _____ [address ]</li> <li>• LESSOR BY _____</li> <li>LESSEE BY _____</li> </ul>	<p>Firma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•PARTE ARRENDADORA PARTE ARRENDATARIA</li> <li>•ARRENDADOR ARRENDATARIO</li> </ul>	<p>Ésta es la última parte del contrato y consta de la especificación de las partes (arrendador, arrendatario) y de las firmas.</p>

### TRADUCCIÓN A DOS COLUMNAS

#### RESIDENTIAL LEASE

LEASE AGREEMENT, entered into between \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Landlord) and \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Tenant).

For good consideration it is agreed between the parties as follows:

1. Location: Landlord hereby leases and lets to Tenant the premises described as follows: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. Term: This lease shall be for a term of \_\_\_\_\_ year(s), commencing on \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_.

3. Rent: Tenant shall pay Landlord the annual rent of \$\_\_\_\_\_ during said term, in monthly payments of \$\_\_\_\_\_, each payable monthly on the first day of each month in advance at such place as we may from time to time specify by written notice to you. Tenant shall pay a security deposit of \$\_\_\_\_\_ to be returned upon termination of this Lease and the payment of all rents due and performance of all other obligations.

4. Utilities and Services: Tenant shall at its own expense provide the following utilities or services: Tenant must pay promptly as they become due all charges for furnishing \_\_\_\_\_ [specify, e.g., water, electricity, garbage service, and other public utilities] to the premises during the lease term.

Landlord shall at its expense provide the following utilities or services: \_\_\_\_\_ [specify]

Landlord does not warrant the quality or adequacy of the utilities or services specified above, nor does Landlord warrant that any of the utilities or services specified abo-

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En, (lugar), a (día) de (mes) de (año)

#### REUNIDOS

De una parte, y en concepto de arrendador... Y de otra, y en concepto de arrendatario... Ambos con la suficiente capacidad jurídica y de obrar para celebrar este contrato, estipulan las siguientes:

#### CLÁUSULAS

1. Objeto. El arrendador, por el presente, da y cede en arriendo al arrendatario el inmueble que se describe a continuación: \_\_\_\_\_

2. Duración. El presente contrato de arrendamiento se otorga para el período de \_\_\_ año(s), comenzando el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

3. Renta. El arrendatario pagará al arrendador la renta anual de \_\_\_\_\_€ durante el período especificado, en cuotas mensuales de \_\_\_\_\_€, pagaderas el primer día de cada de mes en el lugar que por adelantado haya estipulado el arrendador mediante notificación por escrito al arrendatario. El arrendatario abonará una fianza de \_\_\_€ , que se le devolverá una vez que haya finalizado el presente contrato, y se hayan satisfecho todas las cuotas u obligaciones exigibles en virtud del mismo.

4. Servicios y suministros. Correrán por cuenta del arrendatario todos los servicios y suministros que se detallan en esta cláusula. El arrendatario abonará, sin demora, los gastos de consumo de suministros (tales como agua, electricidad, servicio de basura, y otros suministros públicos) derivados del uso del inmueble durante el arriendo.

ve will be free from interruption caused by repairs, improvements, or alterations of the building or the premises or any of the equipment and facilities of the building, any labor controversy, or any other causes of any kind beyond Landlord's reasonable control. Any such interruption--and any other inability on Landlord's part to fulfill Landlord's lease obligations resulting from any such cause--will not be considered an eviction or disturbance of Tenant's use and possession of the premises, or render Landlord liable to Tenant for damages, or relieve Tenant from performing Tenant's lease obligations.

5. Tenant further agrees that:

a) Condition of Premises: Upon the expiration of the Lease it shall return possession of the leased premises in its present condition, reasonable wear and tear, fire casualty excepted. Tenant shall commit no waste to the leased premises.

b) Assignment or Subletting: Tenant shall not assign or sublet said premises or allow any other person to occupy the leased premises without Landlord's prior written consent.

c) Alterations: Tenant shall not make any material or structural alterations to the leased premises without Landlord's prior written consent.

d) Compliance with Law: Tenant shall comply with all building, zoning and health codes and other applicable laws for the use of said premises.

e) Tenant's Conduct: Tenant shall not conduct on premises any activity deemed extra hazardous, or a nuisance, or requiring an increase in fire insurance premiums.

f) Pets: Tenant shall not allow pets on the premises.

g) Right of Termination and Re-Entry: In the event of any breach of the payment of rent or any other allowed charge, or other breach of this Lease, Landlord shall have full rights to terminate this Lease in accordance with state law and re-enter and re-claim possession of the leased premises, in addition to such other remedies available to Landlord arising from said breach.

Correrán por cuenta del arrendador los servicios y suministros detallados a continuación [especificar].

El arrendador no garantiza la calidad e idoneidad de los servicios y suministros detallados arriba, ni tampoco asegura que dichos servicios y suministros estén libres de interrupción a causa de reparaciones, mejoras o reformas del edificio o del inmueble o de los artículos e instalaciones del edificio, ni libres de obras, ni de todo otro tipo de paralizaciones que puedan que puedan quedar fuera del control del arrendador. En las circunstancias anteriores —y en cualquier otra que impida al arrendador cumplir con las obligaciones derivadas de este contrato que resulten de alguno de los supuestos anteriores— el arrendador no tendrá derecho a reclamar del arrendatario indemnización alguna ni quedará libre de sus obligaciones contractuales.

5. Asimismo, el arrendatario acepta lo siguiente:

a) El estado del inmueble. Al vencimiento del presente contrato, devolverá el inmueble en el estado en que se encuentra actualmente, con el desgaste y deterioro razonable, excepto aquel que se derive de un incendio. El arrendatario se compromete a no provocar desperfectos en el inmueble arrendado.

b) Cesión y subarriendo. El arrendatario no cederá ni subarrendará inter vivos el inmueble arrendado, ni permitirá que otra persona ocupe dicho inmueble, sin el previo consentimiento escrito de la parte arrendadora c) Reformas. El arrendatario no realizará ninguna reparación material o estructural en el inmueble arrendado sin el previo consentimiento escrito de la parte arrendadora.

d) Conformidad con la ley. El arrendatario cumplirá todas las normas aplicables en materia de construcción, urbanización y salud, además de otras leyes aplicables al uso de dicho inmueble.

7. Subordination: This Lease shall be subordinate to all present or future mortgages against the property.

8. Time of Essence: Time is of the essence in this agreement.

9. Indemnity: Tenant will indemnify and hold Landlord and Landlord's property--including the leased premises--free and harmless from any liability for injury to or death of any person, including Tenant, or for damage to property arising from Tenant's using and occupying the premises or from the act or omission of any person or persons, including Tenant, in or about the premises with Tenant's express or implied consent.

10. Binding of Heirs and Assigns: Subject to the provisions of this lease against assignment of Tenant's interest under this lease, all lease provisions extend to and bind, or inure to the benefit of, the parties to this lease and to every heir, executor, representative, successor, and assign of both parties.

11. Rights and Remedies Cumulative: The rights and remedies under this lease are cumulative, and either party's using any one right or remedy will not preclude or waive that party's right to use any other. These rights and remedies are in addition to any other rights the parties may have by law, statute, ordinance, or otherwise.

12. Choice of Law: This agreement is to be construed under \_\_\_\_\_ [name of state] law. All obligations of the parties created under this lease are performable in \_\_\_\_\_ County, \_\_\_\_\_ [name of state].

13. Legal Construction: If any one or more of the lease provisions are for any reason held invalid, illegal, or unenforceable in any respect, such invalidity, illegality, or unenforceability will not affect any other provision of this lease, which will be construed as if it had never included the invalid, illegal, or unenforceable provision.

14. Prior Agreements Superseded: This agreement constitutes the only agreement of the parties and supersedes any prior understandings or written or oral agreements

e) Conducta del arrendatario. El arrendatario no llevará a cabo ninguna actividad que pueda considerarse peligrosa en el inmueble, que pueda provocar molestias a los vecinos, o que exija un aumento en las primas del seguro de incendio.

f) Animales. No está permitido que el arrendatario tenga animales en el inmueble.

g) Resolución del contrato y recuperación de la posesión. En caso de impago de alguna de las rentas o otras cantidades exigibles, u otro incumplimiento relacionado con el presente contrato, el arrendador tendrá plena capacidad para resolver el contrato de acuerdo con la legislación estatal y para recuperar y reclamar la posesión del inmueble arrendado, además de cualquier otra reclamación que le pudiera corresponder como consecuencia de dicho incumplimiento.

7. Subordinación. El presente contrato estará subordinado a hipotecas presentes o futuras sobre el bien inmueble.

8. Plazos. El cumplimiento de los plazos es fundamental en este contrato.

9. Indemnización. El arrendatario indemnizará a la persona afectada y mantendrá al arrendador y al bien inmueble del arrendador, incluyendo el inmueble arrendado, al margen de cualquier acción legal por los daños o, incluso, la muerte que un tercero, o el arrendatario mismo, hubiera podido sufrir; o por el deterioro del bien inmueble derivado del uso y ocupación que el arrendatario haga de la finca urbana; o por actos o omisiones de cualquier persona o personas, incluyendo al arrendatario, en el inmueble con el consentimiento expreso o implícito del arrendatario.

10. Sucesores y cesionarios. Sin perjuicio de lo dispuesto

between the parties respecting the subject matter.

15. Amendment: No amendment, modification, or alteration of this lease is binding unless in writing, dated subsequent to the date of this lease, and duly executed by the parties.

16. Additional Lease Terms:

Signed this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.

IN WITNESS OF THIS AGREEMENT, the Landlord and Tenant execute this agreement as of the day and year first above written.

LANDLORD

\_\_\_\_\_ [typed name of Landlord]  
By \_\_\_\_\_ [signature]  
\_\_\_\_\_ [address ]

TENANT

\_\_\_\_\_ [typed name of Tenant]  
By \_\_\_\_\_ [signature]  
\_\_\_\_\_ [address]

en materia de cesión de derechos por parte del arrendatario en este contrato, todas las cláusulas del documento se referirán a las partes y de sus herederos, albaceas, representantes legales, sucesores y cesionarios.

11. Derechos y acciones acumulativos. Los derechos y las acciones derivadas del presente contrato serán acumulativos, y el ejercicio que una de las partes haga de un derecho o acción no implica que renuncie al ejercicio de los demás derechos y acciones. Estos derechos y acciones son adicionales a otros derechos que las partes puedan tener según la legislación, la ley parlamentaria, la ordenanza u otra análoga.

12. Ley aplicable. El presente contrato se formaliza de acuerdo con la ley \_\_\_\_\_ [nombre del estado]. Todas las obligaciones que surjan entre las partes del presente contrato serán de obligado cumplimiento en el condado de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [nombre del estado].

## **CONCLUSIÓN**

En este apartado, comentaré la metodología que he seguido en la realización del trabajo. Cuando escogí el tema de mi investigación: los contratos de arrendamiento, empecé a hojear unos cuantos y decidí centrarme en los contratos de arrendamiento de vivienda. Además, creo que esta es una muy buena oportunidad para comparar los contratos de arrendamiento ingleses con los españoles.

Cuando ya tuve claro el tema, empecé a buscar contratos en español y en inglés, la verdad es que lo tuve fácil, porque en Internet hay muchos. Hojeé todos los documentos que tenía y elegí los mejores.

Después me documente sobre el sistema de arrendamientos de aquí y el de Inglaterra (leasehold). Busqué en la biblioteca de la Universitat Jaume I y por Internet y con todo lo que tenía redacté la introducción conceptual.

Con algunos conceptos asimilados, empecé a leer los contratos que había recopilado en inglés y en español. Y después hice una tabla con la macroestructura y la fraseología comparada de los documentos ingleses y los españoles, esta tabla es muy útil, porque en ella se ve muy clara la estructura y la fraseología que se usa en cada parte del contrato.

Cuando ya tenía en mente la teoría acerca de los contratos de arrendamiento y había leído y comparado documentos en los dos idiomas, me confeccioné un encargo de traducción, para así tener unos criterios que seguir, y empecé a traducir.

Por último, me gustaría que mi trabajo contribuyese a aumentar «un poquito» la escasa investigación que hay en derecho comparado.

## BIBLIOGRAFÍA

- DEL VALLE, V. Y M. ZARAGOZA (1989): Derecho civil y mercantil, Madrid, McGrawHill.
  - BERCOVITZ, R. Y ERDOZAIN, J.C. (2004): Código civil, Madrid, Tecnos.
  - MALUQUER, C.J., ALEMANY, E. Y CALAVIA, J.M. (1996): Introducció al dret, Barcelona, UOC, SL.
  - LASARTE, C. (1995): Ley de arrendamientos urbanos, Madrid, Tecnos.
  - RODRÍGUEZ, F. (1997): Los consejos del notario, Madrid, Inversor Ediciones, SL.
  - ALCARAZ, E. (1996): El inglés jurídico. Textos y documentos, Barcelona, Ariel Derecho.
  - BORJA, A. (2000): Traducción jurídica inglés-español III. Curso avanzado: contratos, Castellón, Publicacions de la Universitat Jaume I.
  - DE VARGAS, J.P. (1995): El nuevo contrato de arrendamiento urbano, Madrid, Complutense.
- <http://www.todalaley.com/contratos-civiles.php>
- [http://www.spainhouses.net/docum/informacion/contratos/alquiler\\_temporada.doc](http://www.spainhouses.net/docum/informacion/contratos/alquiler_temporada.doc)
- [http://www1.usc.es/lexis/doc/p\\_Asesoria/modelos/Arrendamiento.doc](http://www1.usc.es/lexis/doc/p_Asesoria/modelos/Arrendamiento.doc)
- <http://www.alquiloenmadrid.com/leyes/contrato.pdf>
- <http://www.fotocasa.es/portals/49/static/Attachements/CONTRATO3.doc>
- <http://www.fotocasa.es/portals/49/static/Attachements/CONTRATO4.doc>
- [http://www.ivive.com/guias/CTO\\_ARRENDAMTO\\_VIVIENDA\\_AVAL.htm](http://www.ivive.com/guias/CTO_ARRENDAMTO_VIVIENDA_AVAL.htm)
- [http://www.idealista.com/informacion/contrato\\_arrendamiento\\_vivienda.doc](http://www.idealista.com/informacion/contrato_arrendamiento_vivienda.doc)
- [http://en.wikipedia.org/wiki/Rental\\_agreement](http://en.wikipedia.org/wiki/Rental_agreement)
- <http://www.rentalcashflow.com/Form-Residential-Lease-Agreement.asp>
- [http://en.wikipedia.org/wiki/Leasehold\\_estate](http://en.wikipedia.org/wiki/Leasehold_estate)
- <http://en.wikipedia.org/wiki/Leasing>
- <http://en.wikipedia.org/wiki/Contracts>
- <http://en.wikipedia.org/wiki/Leasehold>
- <http://www.rdaestates.com/Leasehold.htm>
- <http://www.communities.gov.uk/index.asp?id=1151590>
- <http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/20020015.htm>
- <http://www.investorwords.com/2751/leasehold.html>
- <http://www.letsuni.org/information/contracts/>
- [http://www.ellipsissoftware.com/ns/tools\\_glossary.html](http://www.ellipsissoftware.com/ns/tools_glossary.html)
- <http://www.ilrg.com/forms/lease.html>
- <http://www.ilrg.com/forms/reslease.html>
- <http://civil.udg.edu/normacivil/estatal/cc/4T6.htm>
- <http://www.onecle.com/>
- <http://www.moneystuff.net.au/Default.aspx?tabid=357>
- <http://www.kinseylaw.com/freestuff/leaseten/ResLease.html>
- [http://www.omknex.com/lease3151\\_2007.doc](http://www.omknex.com/lease3151_2007.doc)
- [http://www.procurement.msstate.edu/contracts/office\\_space\\_lease.pdf](http://www.procurement.msstate.edu/contracts/office_space_lease.pdf)
- <http://www.medlawplus.com/legalforms/instruct/sample-lease.pdf>
- <http://www.universityapartmentsdurhamnh.com/campushousing/pdf/lease.PDF>
- [http://www.paclii.org/vu/legis/vu-uk\\_act/lopa1925198/](http://www.paclii.org/vu/legis/vu-uk_act/lopa1925198/)