

Trabajo de Fin de Máster

LA TRADUCCIÓN JURÍDICA DE HEBREO A CASTELLANO COMO TRANSGÉNERO

El caso de los contratos de arrendamiento

Autor:

Francisco Melián Vázquez

Directora y tutora:

Dra. Esther Monzó Nebot

**Máster en Investigación en Traducción e Interpretación
2018/2020**

**Fecha de defensa:
Octubre de 2020**



Resumen:

La traducción es una actividad de carácter social que se rige por una serie de convenciones (*normas, leyes o universales*) determinadas por el espacio social en que esta se inscribe. Este espacio cala en los textos, dejando trazas que, según la definición de *transgénero*, crean un género exclusivo de la situación de traducción. En este trabajo de fin de máster abordo la traducción de contratos de arrendamiento de hebreo a castellano como *transgénero*. Metodológicamente, baso este estudio en un corpus compuesto por contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano (subcorpus A), contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo (subcorpus B) y traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo (subcorpus C). Tras ofrecer un análisis discursivo de cada compilación de textos, llevo a cabo un estudio comparativo de los resultados obtenidos. Dicho trabajo de comparación me ha permitido constatar la existencia de patrones formales, sintácticos, terminológicos y fraseológicos propios de las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Estas recurrencias incluyen convenciones macroestructurales y tipográficas ajenas a las convenciones establecidas en el polo español castellanoparlante para este género, una menor variedad de tiempos verbales, una menor incidencia del gerundio, un mayor uso normativo de esta forma verbal impersonal o una mayor aparición de estructuras binómicas y trinómicas.

Palabras clave:

traducción jurídica, leyes de traducción, universales de traducción, hebreo, español, contratos de arrendamiento, corpus, análisis del discurso

Abstract:

Translation is a social activity governed by a series of conventions (*norms, laws or universals*) that are determined by the social framework where it takes place. This framework has a direct impact on texts and leaves an imprint that, according to the definition of *transgenre*, creates an exclusive genre that is exclusive to the situation of translation. In this dissertation I focus on the translation of lease agreements from Hebrew into Spanish as a *transgenre*. Methodologically, I base my dissertation on a corpus consisting of Spanish lease agreements written in Spanish (subcorpus A), Israeli lease agreements written in Hebrew (subcorpus B), and translations into Spanish of Israeli lease agreements written in Hebrew (subcorpus C). After analysing each set of texts discursively, I compare the results obtained. Comparing them has allowed me to identify the existence of formal, syntactical, terminological and phraseological patterns that are unique to translations into Spanish of Israeli lease agreements written in Hebrew. These patterns include macrostructural and typographical conventions that differ from those established in the European Spanish social and legal frameworks for the aforesaid genre, fewer verbal tenses, decreased use of gerund, a more normative use of the gerund and a higher quantity of binomial and trinomial expressions.

Keywords:

legal translation, laws of translation, universals of translations, Hebrew, Spanish, lease agreements, corpus, discourse analysis

AGRADECIMIENTOS

A mi madre, a mi padre, a Silvia y a Marco, por apoyarme en todo momento, por interesarse por este trabajo y por animarme a no tirar la toalla y alcanzar mis objetivos. A Tula y a Mako, por alegrarme los días con sus lengüetazos y sus ronroneos.

A la Dra. Esther Monzó Nebot, por su interés sincero, inmensa dedicación, ayuda, guía, apoyo y ánimos, así como por adentrarme en el mundo de la investigación.

A mis compañeros de profesión: Dña. Cristina Herráez Llop, Dña. Myriam Nahón Guillén y D. David Markovits Farkas, por su amabilidad y por su colaboración con este trabajo de fin de máster.

A Gelu, por los ratos compartidos en la biblioteca y por su ayuda y consejos.

ללריסה, על ההתעניינות בעבודה הזו, על העידוד ברגעים הקשים ועל

האוזן הקשבת.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	7
ÍNDICE DE TABLAS	10
ÍNDICE DE GRÁFICAS	10
INTRODUCCIÓN.....	11
Objeto de estudio e hipótesis.....	11
Motivación	12
Idiomas escogidos.....	12
Traducción jurídica.....	13
Pertinencia de la investigación	13
Estructura del trabajo.....	15
CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO	16
1.1. Las normas de traducción.....	16
1.2. Las leyes y los universales de traducción.....	20
1.2.1. Las leyes de Toury.....	20
1.2.2. Los universales de Baker.....	22
1.3. El concepto de género.....	24
1.4. El concepto de transgénero.....	27
.1.5 Recapitulación.....	29
CAPÍTULO 2: MARCO METODOLÓGICO.....	30
2.1. El análisis crítico del discurso.....	30
2.2. Corpus.....	33
Tipología de corpus	34
2.3. Diseño del corpus de estudio.....	36
2.4. Proceso de compilación de los corpus de estudio.....	39
2.5. Descripción de los corpus de estudio.....	42
2.5.1. Subcorpus A: contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano	
42	
2.5.2. Subcorpus B: contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo	43

2.5.3. Subcorpus C: traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo	44
2.6. Procesamiento de corpus.....	44
2.7. Recapitulación.....	45
CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DISCURSIVO.....	47
3.1. Análisis discursivo del subcorpus A.....	47
3.1.1. Nivel formal.....	48
3.1.2. Nivel sintáctico	56
3.1.3. Nivel terminológico y fraseológico	60
3.2. Análisis discursivo del subcorpus B.....	63
3.2.1. Nivel formal.....	63
3.2.2. Nivel sintáctico	69
3.2.3. Nivel terminológico y fraseológico	72
3.3. Análisis discursivo del subcorpus C.....	76
3.3.1. Nivel formal.....	76
3.3.2. Nivel sintáctico	83
3.3.3. Nivel terminológico y fraseológico	86
3.4. Recapitulación.....	88
CAPÍTULO 4: COMPARACIÓN DE RESULTADOS OBTENIDOS.....	90
4.1. Nivel formal.....	90
4.2. Nivel sintáctico	94
4.3. Nivel terminológico y fraseológico	97
4.4. Recapitulación: interpretación de resultados	99
CONCLUSIONES	102
ANEXO 1: CORPUS DE ESTUDIO	107
Subcorpus A: contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano	107
Subcorpus B: contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo	138
Subcorpus C: traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo.....	166
ANEXO 2: SOLICITUD DE COLABORACIÓN.....	184

ANEXO 3: CARTA DE COLABORACIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL MITI DE LA UNIVERSIDAD JAUME I.....	186
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	187

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: el uso de corpus en la formación en el ámbito de la traducción jurídica	32
Tabla 2: tiempos y modos verbales en el subcorpus A.....	56
Tabla 3: referencias deícticas al propio texto en el subcorpus A	60
Tabla 4: términos más frecuentes en el subcorpus A	61
Tabla 5: expresiones nominalizadas más frecuentes en el subcorpus A	62
Tabla6 : tiempos verbales en el subcorpus B	70
Tabla 7: referencias deícticas al propio texto en el subcorpus B.....	71
Tabla 8: términos más frecuentes en el subcorpus B.....	73
Tabla 9: tiempos y modos verbales en el subcorpus C.....	83
Tabla 10: referencias deícticas al propio texto en el subcorpus C.....	86
Tabla 11: términos más frecuentes en el subcorpus C.....	86
Tabla 12: comparación de la referencia deíctica al propio texto en cada subcorpus.....	96
Tabla 13: comparación de términos más frecuentes en cada subcorpus	98

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1: porcentaje de aparición de tiempos verbales en los subcorpus A y C	94
---	----

INTRODUCCIÓN

Este trabajo de fin de máster, titulado «La traducción jurídica de hebreo a castellano como transgénero: el caso de los contratos de arrendamiento», se inscribe en el programa de estudios del Máster de Investigación en Traducción e Interpretación impartido por la Universidad Jaume I de Castellón. Esta sección introductoria ofrece una visión general sobre el objeto de estudio de la investigación y justifica la pertinencia de la hipótesis de la cual parte este trabajo. Asimismo, detalla la motivación que ha hecho que me decante por este objeto de estudio en particular y, finalmente, esboza la estructura general del trabajo y resume el contenido de cada uno de los capítulos y secciones de que se compone.

OBJETO DE ESTUDIO E HIPÓTESIS

La traducción es una actividad de carácter social que surge del contacto de dos sistemas culturales y lingüísticos distintos. Desde que los Estudios de Traducción e Interpretación (ETI) comenzaron su andadura como disciplina, diversos autores¹ han señalado que el producto de dicha actividad puede reconocerse como un sistema autónomo debido a una serie de rasgos que le son propios e, incluso, han afirmado que la traducción se rige por un conjunto de *normas, leyes* (Toury, 2004) o *universales* (Baker, 1993, 1995, 1996) específicos. Estos rasgos propios de la traducción, condicionados por los parámetros de aceptabilidad del polo receptor, se perpetúan y dan lugar a un nuevo género originado por la tensión ocasionada entre dos sistemas culturales distintos, es decir, a un transgénero (Monzó Nebot, 2002).

¹ Véanse, por ejemplo, Blum-Kulka (1986), Blum-Kulka y Levenston (1983), Vanderauwera (1985) o Shlesinger (1988).

El presente trabajo de fin de máster parte de la **hipótesis** de que la traducción al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo constituye un transgénero específico. Las diferencias existentes entre la lengua española y la hebrea desde un punto de vista lingüístico, por un lado, seguidas de las diferencias originadas por el encuentro de los sistemas jurídico, social y político del Reino de España y el Estado de Israel, por otro, me hacen sospechar que los contratos en español derivados de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo presentarán características propias que me permitan identificarlos como traducciones. Por tanto, el objetivo principal de este trabajo de fin de máster es el de arrojar luz sobre la validez o no de la hipótesis expuesta.

MOTIVACIÓN

La delimitación del objeto de estudio de este trabajo se ha visto influida por diversos factores que expongo en los párrafos sucesivos.

Idiomas escogidos

El castellano, en su variedad española, y el hebreo, en su variedad israelí, son los idiomas que he escogido para llevar a cabo este trabajo de fin de máster y, desde un punto de vista direccional, me centraré en la traducción desde el hebreo hacia el castellano. El castellano en su variedad española es mi lengua materna y la única hacia la que traduzco. En cuanto al hebreo, he demostrado un profundo interés personal por él desde una temprana edad y, profesionalmente, forma parte de una de las dos combinaciones lingüísticas en las que me he especializado y para la cual he sido nombrado traductor-intérprete jurado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación de España.

Traducción jurídica

Con motivo de mi trayectoria profesional como traductor-intérprete jurado nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, con gran asiduidad recibo encargos de traducción que están relacionados con documentos de tipo jurídico. Por esta razón, me he formado y especializado en el ámbito de la traducción jurídica, entendida como «la práctica translativa que tiene por objeto los textos o documentos de naturaleza jurídica» (Ortega Arjonilla, 2009: 111).

A pesar de la gran variedad de textos de tipo jurídico que existe,² dadas las limitaciones propias de un trabajo de fin de máster, me veo en la obligación de delimitar el ámbito de estudio a un único género. Antes de iniciar la investigación, sopesé qué género abordar y, finalmente, debido al fácil acceso que tengo a contratos de arrendamiento en ambos idiomas por razones laborales y personales, me decanté por este tipo de textos, particularmente los referentes al alquiler de viviendas. He de señalar que estos, a diferencia de otros géneros, como los contratos de compraventa, siempre se enmarcan en la categoría de documentos privados en los dos sistemas culturales que aquí me ocupan, el israelí y el español.

Pertinencia de la investigación

Con anterioridad al planteamiento del objeto de estudio de este trabajo de fin de máster, llevé a cabo una revisión bibliométrica para concluir si un trabajo de estas características supliría o no un vacío. En ella, descubrí que son pocas, si no inexistentes, las obras académicas que aborden la traducción jurídica del hebreo al castellano adoptando una metodología de corpus como la que aquí propongo. Por un lado, la

² Para obtener algunos ejemplos de los tipos de texto que se incluyen en la rama de la traducción jurídica, consúltense, entre otras obras, Borja (2000: 79-134), Tecnolingüística (2018) o Garrigues (2006).

búsqueda llevada a cabo el 8 de marzo de 2020 en la base de datos Translation Studies Bibliography³ no arrojó ningún resultado al buscar conjuntamente las palabras clave *translation, corpus y Spanish* o *traducción, corpus y español/castellano*. Lo mismo ocurrió al sustituir *Spanish y español/castellano* por *Hebrew o hebreo*. Al incluir ambos idiomas como palabras clave, la búsqueda tampoco reportó ningún resultado. Por otro lado, la búsqueda de las palabras *תרגום (traducción), עברית (hebreo) y מאגר או קורפוס (corpus)*,⁴ realizada el mismo día en el catálogo de la Biblioteca Nacional de Israel, reveló un total de dos investigaciones académicas, aunque ninguna de ellas tomaba en consideración la lengua castellana. Dichas investigaciones son:

- תרגום הפועל הסביל האנגלי לעברית: מחקר מבוסס-קורפוס ('La traducción de la pasiva inglesa al hebreo: estudio basado en corpus'), de Ben Yoav (2009), y
- אנדרסן בעברית: כיצד השפיעו החלטות מו"לים, מתרגמים, מעבדים ומאיירים על עיצוב הקורפוס? ('Andersen en hebreo: ¿cómo influyeron las decisiones de los editores, traductores, adaptadores e ilustradores en el corpus de los cuentos de Hans Christian Andersen y en la manera en que se presentó al lector hebreo?'), de Sela (2008).

A la luz de lo expuesto en los párrafos anteriores con base en la revisión bibliométrica realizada, pude observar que la escasez o total ausencia de trabajos que coincidan con el objeto de estudio y los rasgos particulares de mi trabajo de fin de máster hacen de esta una investigación innovadora que viene a suplir un vacío existente en los estudios de traducción jurídica de hebreo a español basados en corpus.

³ Debemos señalar que, a pesar de contar con otras bases de datos bibliográficas del sector de la traducción y la interpretación, como BITRA de la Universidad de Alicante, estimamos suficiente ofrecer los resultados de un número reducido de búsquedas (en nuestro caso, dos), ya que el foco de esta investigación no es bibliométrico.

⁴ Tanto קורפוס como מאגר significan 'corpus'. La diferencia entre ambos términos es que el primero es un extranjerismo, mientras que el segundo es la palabra de origen hebreo.

ESTRUCTURA DEL TRABAJO

El presente trabajo de fin de máster se divide en un total de cuatro capítulos, además de la presente introducción y las conclusiones. Los capítulos 1 y 2 se centran respectivamente en el marco teórico y en el marco metodológico sobre los que baso mi investigación. A continuación, en el capítulo 3 llevo a cabo el análisis de las tres colecciones de textos que conforman el corpus de mi trabajo y en el capítulo 4 comparo los resultados obtenidos en el análisis ya citado. Las conclusiones se recogen en último lugar y en ellas también propongo sugerencias para futuras investigaciones que se encuadren en la misma área temática. Finalmente, se presentan tres anexos y la bibliografía consultada.

CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO

Dado el carácter descriptivista de este trabajo de investigación y el objetivo planteado, estimo oportuno basarme en las teorías y conceptos propios de los Estudios Descriptivos de la Traducción (DTS, por sus siglas en inglés) que a continuación mencionaré. Por un lado, creo primordial abordar el concepto de *norma* acuñado por Gideon Toury a finales de la década de los setenta del siglo XX, así como a los de *adecuación* y *aceptabilidad*. Por otro lado, también abordaré tanto las *leyes de traducción* de Toury como los *universales de traducción* de Mona Baker, puesto que ambos conceptos presuponen la existencia de condicionantes inherentes a la actividad de la traducción que dotan de una serie de características propias a los textos que son producto de ella. Estas premisas teóricas me llevan, finalmente, a centrarme en los conceptos de *género*, tomando en consideración la definición que de él se hace en varias áreas del saber, y de *transgénero*, tal cual lo ha acuñado Esther Monzó Nebot, dado que me permitirán definir y delimitar posteriormente las muestras textuales que analizaré y acerca de las que llevaré a cabo este trabajo de investigación.

1.1. LAS NORMAS DE TRADUCCIÓN

La traducción es el proceso y el efecto de expresar en una lengua lo que está escrito o se ha expresado antes en otra. Catford (1965: 20) ofrece una definición de corte prescriptivista que apunta que la traducción es «*the replacement of textual material in one language (SL) by equivalent textual material in another language (TL)*». Estas definiciones, sin embargo, no hacen referencia alguna a los condicionantes que envuelven la traducción y los agentes que la producen, al carácter contextual (en un sentido

comunicativo, social y cultural) de la actividad. En suma, se obvia la complejidad de la traducción para quienes la realizan.

La traducción es un espacio de encuentro entre dos lenguas y sus respectivas culturas donde el traductor toma una posición central como eslabón de unión. Por tanto, su labor no se reduce a la representación y transferencia automáticas de un término determinado por su supuesto equivalente en la lengua meta, entendiendo como *términos equivalentes* aquellos vocablos que evocan asociaciones similares o idénticas en los hablantes nativos de ambas lenguas (Koller, 1979: 187-191). Más bien, el traductor adopta un papel esencial de mediación lingüístico-cultural del que depende la correcta transmisión del mensaje a los integrantes de la cultura meta. En este sentido, el traductor ha de tomar en consideración ciertos aspectos sociolingüísticos decisivos para conseguir que el producto de su trabajo se mantenga fiel a su original a la vez que se adecua a lo esperado por el público meta.

Desde una perspectiva descriptivista, Toury alude a la naturaleza social de la traducción y la entiende como una actividad donde convergen, como mínimo, dos lenguas y dos culturas. Para él, la traducción se encuentra bajo la influencia de diversos factores (contexto sociocultural, espacio temporal...) y, por tanto, es un proceso de toma de decisiones donde el traductor adquiere un *rol* social, ya que desempeña una función específica dentro de una comunidad determinada. El traductor actúa de tal manera que el producto de su trabajo se ciña a lo comúnmente aceptado en uno de los dos polos posibles, origen o meta.

El término de *norma* hace referencia, según la posición descriptivista de Toury, a las regularidades presentes en el comportamiento traductor dentro de una situación sociocultural específica (2012: 96). Este hecho hace que las normas tengan un carácter variable porque su naturaleza dependerá del contexto temporal y social en el que se encuadren y, en consecuencia, también el *rol* del traductor. Las normas describen las

decisiones que toman los traductores durante el desarrollo de su actividad teniendo en cuenta parámetros temporales y socioculturales, y Toury establece distintos tipos de ellas (Toury, 2012: 98-103): norma inicial, normas preliminares y normas operacionales.

En primer lugar, la norma inicial aborda la posibilidad que se le presenta al traductor de ceñirse a uno de los polos y, esto es, orientarse hacia las normas del sistema original o del sistema meta, y dependiendo de la decisión que haya tomado, el resultado de su trabajo adoptará una serie de características específicas. Así, si el traductor decide mantenerse dentro de los límites que establecen las normas a las que está sujeto el texto origen, su traducción tendrá tintes que no necesariamente se adecúen a lo comúnmente establecido en la cultura meta; por el contrario, si el traductor decide adoptar las normas imperantes en la cultura meta, su traducción gozará de una recepción efectiva entre el grupo social al que se destina, pero cabe la posibilidad de que los niveles de disparidad entre texto origen y meta aumenten. Toury (2004: 98) aporta dos nociones al respecto, las cuales conforman los extremos de la norma inicial: *adecuación* y *aceptabilidad*. La primera de ellas se refiere a la «adhesión a las normas del polo origen», mientras que la segunda se centra en el «respeto a las normas que se originan en la cultura meta». Como he adelantado en párrafos anteriores, las decisiones de traducción deberán comprender un equilibrio entre adecuación y aceptabilidad, encontrándose la actuación del traductor hacia el eje central del *continuum*.

En segundo lugar, las normas preliminares son aquellas que afloran en las etapas iniciales del proceso de traducción y que preceden cronológicamente a las operacionales. Aquellas establecen la política de traducción, es decir, «los factores que regulan la elección de tipo textual, o de cada texto en particular, que se van a importar mediante traducción a una cultura o lengua concreta en un momento determinado» (Toury, 2004: 100), así como si la traducción será directa o no. Este último aspecto se refiere al «umbral

de tolerancia para con las traducciones hechas desde lenguas distintas de la origen (aquella en que se compuso el TO)» (Toury, 2004: 100).

En tercer lugar, las normas operacionales (Toury, 2004: 100-101) son aquellas que informan acerca de las elecciones lingüísticas tomadas durante el acto de traducción. Este tipo de normas se divide en dos subcategorías: normas matriciales y normas lingüístico-textuales. Las primeras regulan la redistribución del material textual original con material textual meta mediante el empleo de omisiones, adiciones, cambios de ubicación y manipulación de la segmentación del texto meta; las segundas, las lingüístico-textuales, regulan el material textual empleado para reformular en la lengua meta el mensaje contenido en el texto original y pueden considerarse generales, en caso de que se apliquen a todas las traducciones por igual, o particulares, sin atañen únicamente a un tipo textual concreto.

Las normas operacionales se pueden considerar como un modelo de producción de traducciones que dictamina la naturaleza del producto de traducción según las normas adoptadas. Como hemos visto anteriormente, la realización de una traducción según las normas del polo origen dará lugar a una traducción adecuada, mientras que el caso contrario presentará niveles más altos de aceptabilidad. Toury sostiene al respecto que (2004: 102):

Como es lógico, cuando se adopta claramente la primera postura, se hace difícil defender que se ha hecho la traducción a la lengua meta real; más bien se traduce a una lengua-modelo que es, en el mejor de los casos, una fracción de la lengua meta, y en el peor, una variedad artificial y por tanto inexistente. Cuando esto sucede, la traducción no se *introduce* en la cultura meta, sino que, por así decirlo, se le *impone*. (...) Cuando se adopta la segunda postura, lo que el traductor introduce en la cultura meta es una *versión* del trabajo original, cortada a la medida de un modelo que existía con anterioridad.

En vista de lo expuesto, cabe esperar que, como fruto del análisis que realizaré más adelante en este trabajo de investigación, encuentre en el corpus de traducciones al castellano de contratos de arrendamiento escritos en hebreo que me ocupa una serie de patrones generados por el contacto de los dos polos que forman parte de la ecuación que aquí trato: el polo hebreo (origen) y el polo castellano (meta).

1.2. LAS LEYES Y LOS UNIVERSALES DE TRADUCCIÓN

Como producto social, la traducción de un texto a una determinada lengua y para una cultura específica poseerá una serie de características propias que la diferenciarán tanto del texto original como de posibles traducciones de este a otras lenguas o culturas. Como ya hemos visto en el punto anterior de este capítulo, las normas de cada grupo sociocultural presentan diferencias entre sí y, en consecuencia, también lo harán los parámetros de equilibrio entre adecuación y aceptabilidad que guíen el trabajo del traductor. No obstante, son varios los investigadores en el campo de los ETI que afirman que todas las traducciones comparten una serie de características que no están relacionadas con las normas particulares de los polos origen o meta, sino que le son intrínsecas a la actividad de traducir. Entre otros, algunos de los investigadores más notorios que han tratado este aspecto son Gideon Toury o Mona Baker, si bien cada cual los denomina de un modo distinto. En los párrafos siguientes resumo ambas posiciones.

1.2.1. Las leyes de Toury

Toury (2004: 336-349) propone la existencia de dos leyes de comportamiento traductor que son de carácter probabilístico y afirma que esta naturaleza es idónea para las leyes de los ETI porque su objetivo no es el de hallar las variables que influyen en el

proceso, sino las relaciones que se dan entre determinadas variables en un momento concreto. Estas dos leyes son la ley de normalización progresiva y la ley de interferencia.

Antes de abordar la ley de normalización progresiva, es preciso que explique dos conceptos que gozan de gran importancia en este contexto: *repertorema* y *textema*. Por *repertorema* debemos entender todo signo codificado, ya sea o no lingüístico, que tenga valor semiótico para los miembros de una comunidad determinada y que se encuentre dentro de un grupo de elementos codificados similares que recibe el nombre de repertorio; el concepto de *textema* hace referencia al *repertorema* que, en un texto concreto, establece una serie de relaciones internas con otros elementos del texto y que le otorgan unas funciones textuales específicas.

Dicho esto, Toury (2004: 336-337) formula la ley de normalización progresiva del siguiente modo: «en traducción, los *textemas* de textos origen tienden a convertirse en *repertoremas* de la lengua meta (o cultura meta)» o, lo que es lo mismo, «en traducción, las relaciones textuales que se dan en el original a menudo se modifican, a veces hasta el punto de ser totalmente ignoradas, en favor de otras opciones [más] habituales que ofrece el repertorio meta». Por tanto, dicha ley sugiere que, si comparamos textos originales con traducciones, estas últimas adolecerán de mayor simplicidad y monotonía y tendrán niveles más bajos de organización, ambigüedad y especificidad.

La ley de interferencia, por su parte, sostiene que «en traducción, los fenómenos relacionados con la configuración del texto origen tienden a ser transferidos al texto meta» (Toury, 2004: 344). Dependiendo del grado de adecuación o aceptabilidad con que estos fenómenos se transfieran al texto meta, la transferencia podrá ser negativa o positiva. Será negativa cuando se descuiden las prácticas normales y codificadas del contexto meta a favor de las del texto origen (traducción adecuada) y positiva, cuando el traductor emplee prácticas existentes y aceptadas en el polo meta en detrimento de las del texto origen (traducción aceptable). Independientemente del grado de visibilidad que los rastros de

interferencia tengan en la traducción (los cuales, según Toury, pueden tolerarse más o menos dependiendo del prestigio de la cultura de origen o de la tipología textual), esta ley postula que toda traducción contendrá, en mayor o menor medida y de manera más o menos explícita, rasgos de interferencia, si bien un traductor experimentado puede esforzarse por conseguir un grado de interferencia ínfimo.

1.2.2. Los *universales de Baker*

A raíz de la innovación metodológica que tuvo lugar en el seno de los ETI en la década de los noventa del siglo anterior con la aparición de los ETI basados en corpus electrónicos, de los cuales hablaré en secciones posteriores de este trabajo, Mona Baker (1993) estableció la existencia de unos *universales de traducción* cuyo estudio se haría posible mediante el empleo de grandes colecciones electrónicas de textos con fines comparativos entre lenguaje original y lenguaje traducido.

Los *universales de traducción*, según Baker (1993: 243), son características lingüísticas que aparecen de manera más recurrente en textos traducidos que en textos originales y son independientes de la influencia de la lengua origen de la que se haya traducido. Con el fin de descubrir estos universales, y valiéndose de los ya mencionados ETI basados en corpus, Baker (1995: 235) afirma que el estudio comparativo de traducciones y textos originales en una misma lengua nos puede permitir hallar aquellos patrones que son exclusivamente propios de la traducción o que aparecen con mayor o menor asiduidad en textos traducidos si estos se comparan con textos originales.

Los *universales de traducción* propuestos por Baker guardan una estrecha relación con los estudios de otros investigadores, como Blum-Kulka (1986), Toury (1980, 1991), Blum-Kulka y Levenston (1983), Vanderauwera (1985) o Shlesinger (1988), que también

trataron con anterioridad el estudio de estas características presentes en los textos traducidos.

Para Baker (1993), los *universales de traducción* son los siguientes: explicitación, simplificación, normalización y nivelación. El primero de ellos, *explicitación*, alude al hecho de que, por lo general, las traducciones tienden a explicitar muchos de los elementos que están implícitos en el original. En este sentido, Shoshana Blum-Kulka (1986: 19) formuló la *explicitation hypothesis*, que argumenta la existencia de «an observed cohesive explicitness from SL to TL text regardless of the increase traceable to differences between the two linguistic and textual systems involved. It follows that explicitation is viewed here as inherent in the process of translation».

El universal de *simplificación*, por otro lado, se define como la tendencia a simplificar el lenguaje utilizado en la traducción y que acarrea consigo una reducción de las posibles interpretaciones que de un texto se pueden hacer. Según Baker (1996: 182), «simplification involves making things easier for the reader (but not necessarily more explicit), but it does tend to involve also selecting an interpretation and blocking other interpretations, and in this sense, it raises the level of explicitness by resolving ambiguity». Asimismo, Laviosa (1998) comparte esta posición y afirma que este universal se hace patente en las traducciones mediante el uso de oraciones de menor longitud, de una puntuación más clara y estándar, así como de una densidad léxica mucho menor que la de los textos originalmente escritos en una determinada lengua.

El universal de *normalización* es la tendencia a exagerar las características de la lengua meta y a adoptar sus patrones típicos. Algunos ejemplos de este universal son el uso de una puntuación estándar, el finalizar oraciones incompletas o el evitar estructuras agramaticales, entre otros.

Por último, el universal de *nivelación* sugiere que las traducciones tienden a gravitar hacia el centro de un *continuum* puesto que la traducción (Baker, 1996):

[...] has to cope with –and linguistically respond to– its own social and textual status, which changes across time and in different cultural communities. This may explain, for instance, why translators tend to stay close to the typical patterns of the target language and why translations seem to gravitate towards the centre of any continuum: creativity on the part of the translator can easily be confused with literalness and assumed to be a sign of interference from the source language.

La naturaleza del estudio descriptivo en el que aquí me embarco me permite aludir a los conceptos de *leyes* y *universales* y tomar sus afirmaciones como elementos de análisis en el corpus que analizaré, el cual está compuesto, entre otros, por traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en lengua hebrea, como ya he señalado en páginas anteriores de este trabajo.

1.3. EL CONCEPTO DE GÉNERO

El concepto de *género* ha recibido mucha atención en diversas disciplinas académicas a lo largo de los años, como los estudios literarios, retóricos, lingüísticos o traductológicos, entre otros (Monzó Nebot, 2002: 96-131). No obstante, cada una de estas ramas del saber lo ha hecho desde un prisma diferente, dando como resultado puntos de vista dispares entre sí. A continuación, ofreceré una revisión superficial de las propuestas sugeridas en cada uno los ámbitos señalados tomando como principal referencia, aunque sin limitarme a él, el tercer capítulo de la tesis doctoral de Monzó Nebot (2002), titulada *La professió del traductor jurídic i jurat: descripció sociològica del professional i anàlisi discursiva del transgènere*.

En primer lugar, los estudios literarios son los que más atención han prestado al género, hasta tal punto que han llegado a constituir una rama denominada teoría del

género. Sin embargo, bajo el paraguas de los estudios literarios abundan las posturas con respecto a la definición del concepto que nos ocupa y las perspectivas desde las que este se ha analizado: comenzando por la división aristotélica del género en tres compartimentos estancos con base en el modo de representación del texto (lírico, dramático y épico), pasamos a estudios de corte más analítico, como el de Frye (1957), o de corte más etnográfico, como el de Ben-Amos (1969), para llegar a investigaciones más modernas que adoptan una postura sociológica que consideran la traducción como una actividad y un producto enmarcados en un contexto social y temporal específicos. Algunos ejemplos de esta última clase de estudios serían las investigaciones de Bakhtin (1981) o Todorov (1976). El primero define el género como un tipo relativamente estable de enunciados que «reflejan las condiciones específicas y las metas de cada una de estas áreas [de actividad humana] no sólo a través de su contenido (temático) y su estilo lingüístico, es decir, la selección del léxico y los recursos fraseológicos y gramaticales del lenguaje, sino sobre todo a través de su estructura composicional» (Bakhtin, 1981: 60), mientras que, para el segundo, el *género* es la unión de la realidad histórica y discursiva, la cual se diferencia de otras clases de agrupaciones de textos por la conjunción de los aspectos semántico, sintáctico, pragmático y verbal.

En segundo lugar, en la esfera de los estudios retóricos, por un lado, la triple división aristotélica de los géneros según el propósito del texto (judiciales, deliberativos y demostrativos) estuvo arraigada en las investigaciones realizadas sobre la naturaleza del género e influyó en ellas hasta hace relativamente poco (Kinneavy [1971], por ejemplo, propuso una investigación deductiva basada en esta división aristotélica). Por otro lado, a raíz de la perspectiva sociológica aportada por Bakhtin y que ya he mencionado en líneas anteriores, otros investigadores, como Carolyn R. Miller, aportan una visión inductiva del concepto de *género*. Para esta autora (1984: 163), el *género* hace referencia a una categoría discursiva convencional que se basa en la tipificación a gran escala de la acción retórica y que encuentra su significado en la situación en que este

aparece y en el contexto social de dicha situación. También afirma que el *género* puede interpretarse mediante reglas y que, como medio retórico, ayuda a constituir la sustancia de la vida cultural de un grupo social determinado. La visión de Miller es dinámica, en tanto en cuanto la investigadora argumenta que, a diferencia de la rigidez de otras posturas, como la aristotélica, «genres change, evolve, and decay» (1984: 163) y, por tanto, han de encuadrarse en una clasificación abierta (1984: 153).

En tercer lugar, los enfoques lingüísticos del *género* han recibido la influencia de la lingüística funcional sistémica, la cual se basa en las premisas acuñadas por Michael Halliday (1978). En esta obra, el autor mencionado afirma que el lenguaje es una forma de socialización y establece que la red de significados que constituyen una cultura o «semiótica social» está codificada en el sistema semántico-discursivo de un grupo social y se mantiene en él. Así, desde esta perspectiva, el *género* se ha entendido como un acto de comunicación que atiende a una serie de propósitos comunicativos propios de un contexto sociocultural y temporal determinado. Dos de los trabajos más importantes acerca del *género* en la vertiente lingüística son los de John Swales (1990) y Vijay K. Bhatia (1993). Swales entiende el concepto de *género* como un acto caracterizado por un conjunto preestablecido de propósitos comunicativos de los que depende el resto de los componentes que lo conforman, a saber: estructura, estilo, contenido y receptor. Bhatia se basa en la definición que aporta Swales y concluye que el *género* es un acto caracterizado por un conjunto de propósitos comunicativos, reconocible por los miembros de un círculo académico o profesional donde dicho acto es recurrente y cuya efectividad depende de la capacidad de este para garantizar el éxito pragmático en el contexto social y profesional en que se haya empleado.

En cuarto lugar, los ETI también han invertido esfuerzos en definir el concepto de *género* como resultado del interés intercultural (en lugar del interlingüístico) suscitado (Monzó Nebot, 2002: 124). A pesar de que esta área de estudios es relativamente joven

si la comparamos con otras de mayor trayectoria, como podrían serlo la lingüística o la retórica, las posturas en cuanto al concepto de *género* que se han generado en su seno son numerosas y, a menudo, están fundamentadas en otras disciplinas, como las que he abordado en párrafos anteriores, por ejemplo. Reiß y Vermeer (2014) adoptan una postura funcionalista y defienden que los géneros son conjuntos de convenciones léxicas, gramaticales, fraseológicas, de organización textual, discursivas, etc. que poseen una utilidad triple en el marco del acto comunicativo hacen las veces de señales de reconocimiento, desencadenan expectativas en el lector durante la lectura y orientan la comprensión del texto. Asimismo, estas convenciones funcionarían como guías para que los traductores puedan insertar en el contexto receptor el producto de su labor traductora (Monzó Nebot, 2002: 238). Basil Hatim e Ian Mason, por su parte, se basan en los estudios de comunicación audiovisual y afirman que los géneros son formas convencionalizadas de textos que reflejan la función y los objetivos correspondientes a situaciones sociales particulares, así como las intenciones de los que participan en ellas (1990: 69). Otras investigadoras, como Borja (2000), enfocan sus estudios desde una perspectiva pedagógica y valoran los beneficios que presentan la existencia y el uso de géneros en la didáctica de la traducción. Monzó Nebot (2003: 25), por último, defiende que el *género* es «una manera convencionalizada de comunicarnos en situaciones enraizadas en un contexto social (...) [y] que afecta tanto a la forma como al contenido de un mensaje».

1.4. EL CONCEPTO DE *TRANSGÉNERO*

Como hemos visto en puntos anteriores de esta sección, son muchos los investigadores de los DTS que sostienen que la traducción, entendida aquí como el producto de la acción de traducir, tiene unas características propias que la diferencian de

otros textos redactados originalmente en una lengua determinada. Por un lado, Even-Zohar (1979) ya hacía una clara diferenciación entre textos escritos *originales* y textos traducidos en su teoría del *polisistema* y otros, como Toury (2004) o Baker (1993), le atribuyen a la traducción una serie de rasgos distintivos, como he mencionado ya en puntos anteriores de este capítulo.

Por otro lado, Monzó Nebot (2002: 237) considera desde una perspectiva sociocultural, discursiva y cognitiva que los rasgos distintivos de la traducción pueden llevarnos a pensar que esta es un sistema con reglas propias que se ubica en un contexto comunicativo intercultural de, al menos, tres espacios diferentes: el origen, el meta y el de la traducción propiamente dicho. Según Monzó Nebot (2002: 238), estos rasgos diferenciales se adoptan en las interacciones propias de una comunidad específica y su constante aparición hace que estos pasen a nuevas generaciones, llegando finalmente a un alto grado de normalización. Como resultado de dicha normalización «sorgiria un *gènere* diferent, propi de les situacions de traducció i nascut de la tensió entre dos sistemes genèrics distints, el de la cultura original i el de la cultura meta» (2002: 238). Monzó Nebot le otorga a este nuevo *gènere* el nombre de *transgènere*, el cual describe como un acto de comunicación intercultural tipificado (2002: 260) y como el conjunto de regularidades y convenciones propias de la traducción (2002: 241) que, de hecho, pueden adoptar diferentes tipos de equivalencia. Asimismo, para que un *transgènere* pueda enmarcarse en un contexto lingüístico y social determinado, Monzó Nebot (2002: 601) asegura que debe haber un *gènere* que aparezca como la homogeneización de unas prácticas profesionales que responden de manera eficiente y eficaz a las necesidades del mercado.

1.5. RECAPITULACIÓN

En este capítulo ofrezco una revisión de los fundamentos teóricos sobre los que baso mi trabajo de fin de máster. Asumiendo que la traducción es una actividad social que surge del contacto de dos sistemas diferentes, abordo las teorías propuestas por Toury y Baker que sostienen que la traducción es una actividad caracterizada por unas *normas* o *leyes*, respectivamente, que le son propias e inherentes. Seguidamente, reviso el *género* desde diversos enfoques y llego al concepto de *transgénero*, sobre el cual baso la hipótesis de esta tesina.

CAPÍTULO 2: MARCO METODOLÓGICO

El objetivo del presente trabajo de investigación es corroborar o refutar la hipótesis que sostiene que las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo conforman un transgénero específico, es decir, «un gènere diferent, propi de les situacions de traducció i nascut de la tensió entre dos sistemes genèrics distints, el de la cultura original i el de la cultura meta» (véase Monzó Nebot, 2002: 238). Con el propósito de averiguar el grado de validez de la hipótesis mencionada, es preciso comprobar si este tipo de textos contiene rasgos y patrones característicos que lo diferencien de los contratos de arrendamiento generados originariamente en los polos israelí y español. Para ello adoptaré un enfoque discursivo basado en una metodología de corpus y en las secciones sucesivas profundizaré en las siguientes cuestiones relacionadas con ella: qué es el análisis crítico del discurso, qué son los corpus, qué tipos de corpus se adaptan en mayor medida al estudio propuesto y cómo he diseñado, estructurado y procesado la colección de textos sobre la que se basan los resultados del presente trabajo.

2.1. EL ANÁLISIS CRÍTICO DEL DISCURSO

El análisis crítico del discurso es un método analítico destinado al estudio del discurso como forma de práctica social y acto comunicativo. Este enfoque no solamente se interesa por aspectos lingüísticos de la comunicación, sino que observa los usos lingüísticos como discurso, esto es, el engranaje lingüístico, cognitivo, social y cultural que configura las posibilidades de decir o pensar de las personas o instituciones de un determinado contexto histórico y social a través de esos usos lingüísticos (Hodges, Kuper y Reeves, 2008: 570-571). El análisis crítico del discurso saca a la luz las relaciones sociales que se generan

mediante el uso de la lengua, especialmente las de poder, tal y como afirma Fairclough (1995). Para él, la lengua crea comportamientos en la sociedad y los cambia, convirtiéndose en una herramienta de poder. El modelo de análisis del discurso que este autor propone está compuesto por tres categorías distintas a las que él llama *dimensiones*:

- a) la primera dimensión se refiere al texto en cualquiera de sus variantes (oral, escrito, imágenes o una combinación de ellas) y su análisis se limita al nivel de las palabras. En esta dimensión, se entiende el discurso como una colección de palabras y caracteres que elegimos al escribir o hablar y mediante la cual nuestra actitud sale a la superficie;
- b) la segunda dimensión se refiere a la práctica discursiva, es decir, a la producción y composición de textos, y propone un análisis al nivel textual. La manera en que componemos el texto es de importancia porque este estará casi siempre sujeto a interpretación dado que el lenguaje no es neutral. Esto quiere decir que el lenguaje es una herramienta que expresa valores, actitudes y evaluaciones;
- c) finalmente, la tercera dimensión se refiere a la práctica social, es decir, a los estándares y estructuras sociales, y propone un nivel al nivel de la norma (que considera, por tanto, una perspectiva histórico-social). Las lenguas se asocian con el poder como parte de nuestra comunicación diaria y, por tanto, son un fenómeno social. En ese sentido, las elecciones lingüísticas, frente a alternativas no enunciadas, conforman el contexto de nuestra comunidad, más allá de una situación comunicativa aislada, así como de sus normas y tradiciones.

Para abordar estas tres dimensiones, Fairclough (1995: 187-213) concluye que el análisis textual del discurso debe constar de dos tipos de análisis que se complementan el uno al otro: el análisis lingüístico y el intertextual. El primero de ellos aborda tanto los niveles tradicionales de análisis lingüístico (la gramática a nivel oracional, el vocabulario

o la semántica) como la organización textual en niveles superiores al oracional, la cohesión interoracional y la estructura de los textos. El segundo de los análisis, el intertextual, conecta la lengua con su contexto social y se centra en la dependencia que muestran los textos con respecto a una sociedad y un momento histórico determinados. Este análisis se centra en «the particular configurations of conventionalized practices (genres, discourses, narratives, etc.) which are available to text producers and interpreters in particular social circumstances».

Para articular esos dos niveles en el presente trabajo, y dado que no persigo constituir un nuevo modelo de análisis, me inspiraré en el repertorio de usos que Monzó Nebot (2008: 246-247) le otorga a los corpus en el ámbito de la traducción jurídica desde una perspectiva educativa a través de la investigación de elementos de análisis discursivo. Compuesta por cinco niveles (características formales, estructura genérica semántica y sintáctica, estructuras sintácticas, terminología y fraseología), esta enumeración se centra en una serie de aspectos cuyo estudio me permite analizar el corpus de este trabajo de fin de máster desde una perspectiva crítico-discursiva abordando los dos tipos de análisis textual indicados por Fairclough y que he expuesto en líneas anteriores. A continuación reproduzco los aspectos propuestos por Monzó Nebot (2008: 246-247) que abordaré en el análisis que propongo más adelante en este capítulo:

Tabla 1: el uso de corpus en la formación en el ámbito de la traducción jurídica

Formal features (typography)

- Differential typography (bold, italics, underlining, capital letters)
- Layout (paragraphs, indentation, page distribution)
- Typographic material (type, sizes)
- Non-verbal material (blanks, graphics)
- Demarcating typography (thematic capital letters, punctuation)

Semantic and syntactic generic structure

- Information selection
- Information sequencing

Syntactic structures

- Grammatical complexity (coordination, subordination, embedded clauses)

- Double and triple expressions
- Deictic reference to the text itself
- Passive vs. active structures
- Verb tenses
- Topic-comment structure
- Verb-noun transitivity

Terminology

- Terms covering concepts existing in both systems
- Terms covering concepts existing in only one of the two systems
- Most frequent terms
- Most frequent words
- Avoided words
- Nominalization
- Words and terms referring to agents
- Co-reference and euphemistic expressions for terms, agents and institutions
- Neutral expressions for agents
- Collocations (vs. creativity)
- Cognates (false friends)

Phraseology

- Phraseology with an ideational (legal) function
- Phraseology with a textual function

2.2. CORPUS

En mi intento de corroborar o refutar la hipótesis planteada, recurriré al uso de corpus, entendidos de manera general como colecciones de textos orales o escritos originados naturalmente sin la intervención del lingüista (Stubbs, 1996: 4). Además, estos textos se recopilan en su totalidad atendiendo a unos criterios específicos previamente establecidos por el investigador de manera objetiva con el fin de alcanzar un propósito específico (Sardinha, 2004: 3). La utilización de corpus me permite enfocarme en distintos aspectos de la lengua y ahondar en ellos y, en su aplicación a los ETI, esta metodología «enable[s] translation scholars to uncover the nature of translated text as a mediated communicative event» (Baker, 1993: 243). Para lograr identificar los rasgos de los textos traducidos al español a partir de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, me equiparé con una muestra de textos representativos para el género y el transgénero en que centro

esta investigación y en cuyo diseño y procesamiento profundizaré en secciones posteriores de este trabajo.

Tipología de corpus

Dependiendo del objeto de estudio de la investigación y en función de los criterios establecidos con anterioridad a la recolección de los textos, existe una diversa tipología de corpus, a saber: monolingües, multilingües, paralelos, comparables, escritos u orales, de traducción y de interpretación. Dado que la revisión de la tipología de corpus no es uno de los objetivos que este trabajo de fin de máster plantea,⁵ en las líneas siguientes me centraré exclusivamente en los tipos que adoptaré en mi estudio: los corpus paralelos y los corpus comparables.

2.2.1.1. *Corpus paralelos*

Los corpus paralelos consisten en una colección de textos originales escritos en una determinada lengua y sus correspondientes traducciones a otro u otros idiomas. Esta es la definición que aporta Baker (1995), aunque otros académicos, como Johansson y Oksefjell (1998), mantienen que una colección de textos en dos idiomas que sean comparables entre sí, sin necesidad de ser unos las traducciones de otros, también conforma un corpus paralelo. Esta última es la acepción que adoptaré en este trabajo de fin de máster.

⁵ En Baker (1995) y Hu (2016: 36-44) se ahonda en las características de los distintos tipos de corpus.

En los ETI, en general, y en el marco de esta investigación, en particular, este tipo de corpus me brinda, por un lado, la posibilidad de investigar las estrategias y métodos empleados por los traductores en su labor, las equivalencias entre distintos idiomas, etc.

Algunos ejemplos de este tipo de corpus son el Europarl Corpus de la Unión Europea o el Corpus Paralelo de las Naciones Unidas, todos ellos compuestos por textos oficiales de sendas organizaciones internacionales. En referencia a la combinación lingüística en que me centro en este trabajo de investigación, los únicos ejemplos de corpus paralelos que incluyen textos en hebreo y su traducción al español o viceversa pertenecen al ámbito religioso, como, por ejemplo, el Corpus Biblia Medieval.⁶

2.2.1.2. *Corpus comparables*

Los corpus comparables hacen referencia a una colección de textos en el mismo o varios idiomas que guardan entre sí cierto grado de similitud y que se han recopilado atendiendo a una serie de criterios específicos. Estos corpus permiten establecer una relación comparativa entre los textos que los conforman (Hu, 2016: 41) y por ello suponen una herramienta apta para la presente investigación. Mediante el uso de un corpus comparable multilingüe, definido como el conjunto de dos o más colecciones de textos monolingües en distintos idiomas (Baker, 1995: 232), podré establecer qué similitudes guardan entre sí el polo de origen israelí y el meta español en cuanto al género de los contratos de alquiler. No obstante, para abordar también la lengua traducida y llegar a una conclusión que afirme o rechace la hipótesis de este trabajo, combinaré su empleo con la utilización de un corpus comparable monolingüe.

⁶ Accesible en <http://corpus.bibliamedieval.es/>

Los corpus comparables monolingües tienen como principal objetivo «capture patterns which are either restricted to translated texts or which occur with a significantly higher or lower frequency in translated text than they do in originals» (Baker, 1995: 235). En este trabajo, compararé un set de contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano con otro de traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Esta tarea me permitirá confirmar qué similitudes y diferencias presentan entre sí ambos sets, así como las características que les son privativas a las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Por tanto, la inclusión de un corpus comparable monolingüe en esta investigación será beneficiosa para llegar a una conclusión acerca de la hipótesis planteada.

Una vez abordado el concepto de *corpus* y los tipos que mejor se adaptan a la investigación planteada, es hora de profundizar en el proceso de diseño seguido para confeccionar el corpus del trabajo, en su descripción y en la manera en que se procesará con vistas a obtener resultados que permitan corroborar o refutar la hipótesis indicada al inicio de este documento.

2.3. DISEÑO DEL CORPUS DE ESTUDIO

De manera general, se puede afirmar que existen diversos parámetros que todo investigador debe considerar a la hora de diseñar y construir un corpus de utilidad y eficacia para el objetivo de su investigación determinada. Estos parámetros son la representatividad de los textos escogidos y, en relación con ella, los criterios de selección y muestreo y el tamaño del corpus. En las próximas líneas me centraré en dichos aspectos y comentaré cómo han influido en el diseño de esta investigación, justificando en cada caso la razón por la que las decisiones que he tomado son las más convenientes para ella.

La *representatividad* que los textos recopilados guardan en relación con el género estudiado afecta directamente al tipo de cuestiones susceptibles de ser abordadas y al nivel de generalización de los resultados de la investigación (Goźdz-Roszkowski, 2011: 28). En el caso de los géneros jurídicos, la representatividad viene determinada por el nivel de ocurrencia de las características y patrones lingüísticos asociados de manera convencional con ellos (Goźdz-Roszkowski, 2011: 21).

Para acotar el alcance de los textos que estudiaré y su autoría, debo restringir los *criterios de selección*, de modo que solamente aquellos que cumplan con una serie de requisitos determinados puedan ser objeto de estudio, análisis y generalización en esta investigación. En mi caso, he establecido unos criterios de selección específicos para los textos originales que he recopilados y otros para los textos traducidos, tal y como expongo a continuación.

En lo que respecta a los textos producidos originariamente en los polos israelí y español, las muestras recopiladas serán contratos de arrendamiento de vivienda nacidos en los sistemas jurídicos del Reino de España y del Estado de Israel. De este modo, todos los textos contendrán las convenciones y rasgos propios que caracterizan a este género en sendos marcos político-jurídicos. Temporalmente, los textos deberán haberse creado desde inicios del siglo XXI para así garantizar su actualidad y pertenencia a un mismo marco legislativo. En cuanto a la combinación lingüística, los idiomas sobre los que centraré el presente estudio serán el castellano en su variedad española y el hebreo en su variedad israelí, combinación lingüística en la que me especializo en el ámbito laboral.

En lo que respecta a las traducciones de nuestro corpus, se tratará de traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo incluidos en el corpus. Además, restringiré su autoría a traductores-intérpretes jurados de hebreo nombrados por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y de Cooperación del Reino de España. La razón para esta restricción proviene del hecho de que a la figura del traductor-intérprete jurado, en tanto en cuanto debe superar una serie de exámenes que

establece un organismo estatal, se le presuponen una serie de conocimientos y destrezas que la sociedad ha sancionado como válidos y esta, a su vez, les ha conferido cierto nivel de autoridad al permitirles actuar como una especie de fedatarios públicos. Asimismo, a pesar de que no exista una guía que regule su actividad profesional, se entiende que el producto del trabajo de los traductores-intérpretes jurados presenta cierta homogeneidad al deber adecuarse a unas directrices mínimas exigidas por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

He de advertir de que, a pesar de que su aplicación en el marco de este estudio resulta adecuada, la restricción de los criterios de selección propuesta presenta una serie de limitaciones a la hora de generalizar los resultados obtenidos a esferas más generales de los ETI como, por ejemplo, ¿se podrían extrapolar los resultados obtenidos a otros tipos de textos jurídicos, como los contratos laborales o de compraventa? ¿Se habrían obtenido los mismos resultados si se hubiese escogido una variante diferente de la lengua española? La respuesta es negativa y el conseguir resultados extrapolables exige un trabajo de mayor alcance que podría realizarse en una tesis de doctorado.

Finalmente, en lo que respecta al *tamaño* de la muestra, muchos investigadores consideran este como el criterio más importante a la hora de conseguir representatividad (Biber, 1993: 243). Algunos autores (Goźdz-Roszkowski, 2011: 28) sostienen que el tamaño idóneo de un corpus para realizar un trabajo de estas características es aquel que ronde las 200 000 palabras. No obstante, en esta investigación he decidido optar por las directrices de Bowker y Pearson (2002: 47-48), quienes confirman la validez de corpus reducidos con una extensión de alrededor 10 000 palabras para investigaciones como esta.

2.4. PROCESO DE COMPILACIÓN DE LOS CORPUS DE ESTUDIO

Los criterios de selección establecidos para la elaboración de este corpus pretenden facilitar un *muestreo por conveniencia*. Este tipo de muestreo permite seleccionar muestras de fácil acceso para el investigador (Fink, 2003: 41) y se utiliza tanto en estudios cuantitativos como cualitativo, ya que su uso favorece un proceso de compilación eficiente y accesible (McMillan y Schumacher, 2013: 151). En mi caso, he optado por el muestreo por conveniencia porque dispongo ya de una gran cantidad de ejemplos de contratos de arrendamiento que se adecuan a los criterios de selección de este trabajo y, en el caso del corpus de traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, delimito la autoría de estas a traductores-intérpretes jurados nombrados por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación dada la facilidad de acceso a sus datos de contacto, que aparecen en la página web de dicho organismo.

En lo que respecta a los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, como resultado de mi actividad laboral durante los últimos años, cuento con una amplia selección de ejemplos para incluir en el corpus de esta investigación. De entre todo el abanico disponible, he escogido un número de contratos que me permita conformar una colección de alrededor 10 000 palabras, en sintonía con Bowker y Pearson (2002: 47-48). También en el caso de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano he recurrido a documentos que obraban ya en mi poder y, además, numerosos individuos de mi entorno más cercano están interesados en esta investigación y se han ofrecido a colaborar con ella facilitándome una copia de sus contratos de alquiler. Ajustando la selección a los criterios de selección expuestos, he recopilado un total de seis textos consistentes en alrededor de 10 000 palabras.

En cuanto al corpus de traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, debo señalar que, a pesar de contar con varios ejemplos sobre

los que podría haber basado esta investigación, solicité la colaboración de otros traductores-intérpretes jurados de hebreo habilitados como tal por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación del Reino de España para no limitar el alcance del presente estudio exclusivamente a traducciones hechas por mí mismo. Contacté por correo electrónico con aquellos cuyas señas se incluyen en el listado de traductores-intérpretes jurados de dicho Ministerio, es decir, un total de tres individuos sin contar conmigo mismo, de los cuales todos aceptaron prestar su colaboración. Para demostrarles que no se trataba de competencia desleal, decidí dirigirme a ellos por medio de mi correo institucional y, además, adjunté un certificado emitido por la Dirección del Máster en Investigación en Traducción e Interpretación de la Universidad Jaime I (adjunto como anexo 3) que certificaba mi participación en el programa de estudios correspondiente.

La solicitud de colaboración, adjunta como anexo 2, ofrecía una breve descripción de la investigación y de sus objetivos con la meta de atraer la atención de los colaboradores al estudio y su interés por él. Asimismo, en ella les informé acerca de la existencia de un fondo destinado a sufragar los gastos generados por la prestación de sus servicios de traducción e incluí el encargo de traducción hipotético al que habrían de adherirse en caso de acceder a participar en la investigación.

El encargo de traducción establecido fue el siguiente: «la traducción debería responder a un encargo hipotético en el que el cliente es un ciudadano español que desea arrendar una vivienda en el Estado de Israel y le pide sus servicios como traductora-intérprete de hebreo para comprender en detalle el texto contractual que ha de firmar a tal efecto y poder negociar las condiciones del alquiler». Este encargo de traducción se adecua a situaciones reales que he atendido durante mi trayectoria profesional como traductor-intérprete jurado de hebreo y, además, su redacción indica la necesidad de producir una traducción lo más fiel posible al texto original. De este modo, se evitaría que

los participantes ajustasen su método traductor a distintas situaciones, lo que iría en contra del desarrollo teórico de la noción de transgénero, en el que la situacionalidad resulta central para la determinación, reiteración y fijación de las convenciones de género.

Asimismo, adjunté a la solicitud de colaboración uno de los contratos israelíes escritos en hebreo incluidos en el subcorpus A para que los colaboradores pudiesen enviarme un presupuesto por la prestación de sus servicios y conociesen el texto que habrían de traducir en caso de estar dispuestos a colaborar.

Debo destacar que uno de los requisitos que debían cumplir los colaboradores de esta investigación era el ser traductores-intérpretes jurados de hebreo en activo nombrados por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. No obstante, por razones económicas, la traducción que les pedí que realizaran fue simple, ya que el precio de las traducciones juradas es ligeramente superior al de una traducción no oficial. Por esta razón, las traducciones del subcorpus C no incluyen las certificaciones correspondientes enumeradas en el Real Decreto 2002/2009 e 23 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de la Oficina de Interpretación de Lenguas del Ministerio de Asuntos Exteriores, aprobado por Real Decreto 2555/1977, de 27 de agosto.

Finalmente, admití una traducción realizada por mí en el marco de mi actividad laboral. Al ser el producto de un encargo real de traducción por el que se me ha remunerado, mi traducción ha surtido efecto en su comunidad de destino y, por tanto, es válida para el estudio que aquí planteo.

2.5. DESCRIPCIÓN DE LOS CORPUS DE ESTUDIO

En esta sección, me propongo ofrecer al lector una descripción de los corpus que conforman la colección de textos sobre la que he basado los resultados de este trabajo de fin de máster. Para elaborar el análisis discursivo de los textos recopilados y la comparación entre ellos, el corpus consta de tres subcategorías: el subcorpus A contiene ejemplos de contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, el B recoge contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo y el C está compuesto por traducciones al español de algunos de los textos que integran el subcorpus B. Esta división me permitirá recurrir individualmente a cada una de las tres colecciones de textos y combinarlas entre sí según convenga en cada fase del estudio: en un primer momento analizaré discursivamente las características que presentan cada uno de los subcorpus por separado y, acto seguido, estableceré una relación comparativa entre las muestras de cada subcorpus para averiguar qué rasgos comparten y qué patrones son representativos del subcorpus C e inherentes a él. Esta tarea me permitirá llegar a una conclusión acerca de la hipótesis de este trabajo de fin de máster.

A continuación, describiré la estructura general del corpus y las características de cada uno de los subcorpus mencionados.

2.5.1. Subcorpus A: contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano

El primero de los subcorpus está compuesto por seis contratos de arrendamiento españoles redactados en castellano y cuenta con un total de 11 569 palabras. Los textos que he seleccionado en este caso son contratos contemporáneos otorgados desde inicio del presente siglo y se incluyen en su totalidad a excepción de los anexos que los acompañan, los cuales omito porque, por lo general, son inventarios consistentes en una enumeración de objetos cuya utilidad para el fin previsto en esta investigación es ínfima

al suponer su traducción una mera transposición de términos de un idioma a otro. Finalmente, debo aclarar que he modificado todos los datos identificativos que aparecían en los contratos de arrendamiento originales y los he sustituido por datos de carácter ficticio para salvaguardar la privacidad de los individuos. Creo que esta opción le ofrece al lector de esta investigación mayor comodidad, facilidad y comprensión a la hora de leer cada subcorpus frente a otras alternativas que me planteé, como sustituir la información de carácter personal o identificativo por espacios en blanco o puntos suspensivos entre corchetes.

2.5.2. Subcorpus B: contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo

El segundo de los subcorpus está compuesto por seis contratos de arrendamiento israelíes redactados en lengua hebrea y cuenta con un total de 8 923 palabras. Con el fin de garantizar la actualidad y relevancia del subcorpus, he seleccionado textos contemporáneos generados desde inicios del siglo XXI y cuya autoría se deba a individuos que formen parte de los sistemas cultural y jurídico israelíes. Asimismo, los textos seleccionados se incluyen en su totalidad a fin de llevar a cabo un análisis integral que me permita identificar en ellos las características propias del género en cuestión (Goźdz-Roszkowski, 2011: 21). No obstante, si bien garantizo la integridad de los documentos privados en sí, también aquí he omitido los anexos que los acompañan por las mismas razones que he argüido en el punto anterior. Finalmente, debo aclarar que todos los datos identificativos que aparecían en los contratos de arrendamiento originales se han sustituido por datos de carácter ficticio para salvaguardar la privacidad de los individuos.

2.5.3. Subcorpus C: traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo

El tercero y último de los subcorpus recopilados está compuesto por cuatro traducciones simples al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo y cuenta con un total de 6 920 palabras. Estas traducciones se han realizado durante el primer semestre del año 2020 y no corresponden a un mismo texto original, sino que cada una de ellas hace referencia a un contrato de arrendamiento israelí distinto seleccionado estrictamente según los parámetros indicados en la sección anterior de este capítulo e incluido en el subcorpus A. La autoría de los textos que conforman este subcorpus corresponde a traductores-intérpretes jurados nombrados por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación del Reino de España.

2.6. PROCESAMIENTO DE CORPUS

Una de las características propias de los corpus son su capacidad de ser almacenados en formato electrónico con el fin de que el investigador pueda someterlos, idealmente, a un análisis automático o semiautomático (Baker, 1995: 226), aunque su procesamiento manual también es posible (véase, por ejemplo, Smith, Hoffmann y Rayson, 2008). La combinación de un análisis manual de tipo observacional y un análisis automático es satisfactoria para el propósito y el alcance de esta investigación dada la breve extensión de cada uno de los tres subcorpus recopilados.

Por un lado, gracias a las herramientas informáticas que los avances tecnológicos han puesto al alcance de los ETI, como EmEditor, AntConc o WordSmith, los cuales sirven para la identificación de palabras clave y concordancias, entre otras funciones, podré dar respuestas a cuestiones que sospecho que pueden apuntar hacia la existencia o no del

transgénero que aquí intento demostrar. En mi caso, optaré por el uso de la herramienta AntConc, desarrollada por Laurence Anthony. Se trata de una aplicación de acceso libre que todo interesado puede descargar del sitio web de su desarrollador y que ofrece una serie de herramientas similares a las propuestas por WordSmith, uno de los softwares más completos y populares en el mercado (Calzada Pérez, 2017: 237). El uso de esta herramienta me posibilitará recabar información acerca de los rasgos organizativos, léxicos, gramaticales, sintácticos y discursivos que caracterizan tanto a los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano como a los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo y a las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo con el fin de descubrir si estas han de considerarse un transgénero específico.

2.7. RECAPITULACIÓN

El objetivo principal de la presente investigación es descubrir si las traducciones al español de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo presentan características y patrones propios que apunten a la existencia de un transgénero específico. Para lograr dicho propósito, recurriré a una metodología empírica cuantitativa basada en corpus. Este tipo de metodología pone a disposición del investigador herramientas que permiten recabar información de manera objetiva y que, una vez analizada y procesada, me permitirá corroborar o refutar la hipótesis de que las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo guardan una serie de características que les son propias e inherentes, las cuales vienen causadas por la tensión originada entre el sistema del polo origen y el del polo meta.

Los corpus se entienden como la recopilación de textos orales o escritos atendiendo a una serie de criterios preestablecidos por el investigador con el fin de alcanzar un objetivo

determinado. El uso de corpus en los ETI es extendido, ya que esta herramienta permite analizar un gran abanico de aspectos de la traducción y de la interpretación, como pueden ser las diferencias existentes entre la lengua traducida o interpretada y la lengua original, o las estrategias de traducción e interpretación empleadas por los profesionales del área, entre otros. Además, son una herramienta muy versátil y una prueba de ello es la amplia tipología de corpus que existe. En este capítulo me he centrado tan solo en aquellos tipos que mejor se adaptan a esta investigación y sus propósitos: los corpus paralelos y los corpus comparables.

En este capítulo he ofrecido una descripción del corpus elaborado para llevar a cabo esta investigación. De manera escueta, puedo indicar que se trata de un corpus comparable de tamaño medio compuesto por un total de 27 412 palabras distribuidas en tres subcorpus distintos: el subcorpus A está compuesto por contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano; el B, por contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo; y el C, por traducciones al español de algunos de los contratos incluidos en el subcorpus B.

En el siguiente capítulo de este trabajo ofreceré en análisis del corpus señalado con vistas a esclarecer la hipótesis planteada en el capítulo final de la investigación.

CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DISCURSIVO

En este capítulo, analizaré los textos que conforman el corpus de este trabajo de fin de máster. Ofreceré un análisis pormenorizado para cada subcorpus inspirándome en el análisis crítico del discurso y en las tres dimensiones propuestas por Fairclough (1995: 2), asuntos que abordé brevemente en el capítulo anterior. Dado que no es mi propósito elaborar un nuevo modelo analítico, basaré, como ya apunté, mi estudio en los niveles de análisis propuestos por Monzó Nebot (2008: 246-247) en sus propuestas de análisis basados en corpus en el ámbito de la traducción jurídica, serie de aspectos que van en sintonía con las ya citadas dimensiones de análisis de Fairclough.

En adelante procedo a analizar de manera individual cada uno de los subcorpus que conforman el corpus de este trabajo de fin de máster. Cada análisis estará compuesto por tres niveles (formal, sintáctico y terminológico-fraseológico) para no desviarme de las premisas teóricas propuestas por Fairclough (1995). Para finalizar, en cada nivel de análisis me centraré en los aspectos citados en el modelo propuesto por Monzó Nebot (2008: 246-247).

3.1. ANÁLISIS DISCURSIVO DEL SUBCORPUS A

En esta sección, llevaré a cabo el análisis del subcorpus A, el cual está compuesto por contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano. Como ya he expuesto, el análisis se dividirá en tres niveles: formal, sintáctico y terminológico-fraseológico.

3.1.1. Nivel formal

En este nivel, analizaré la macroestructura de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, es decir, el marco organizador de las partes, secciones y subsecciones de un género profesional (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 131). Seguidamente, paso a analizar aspectos visuales de composición y distinción como la disposición de los distintos elementos textuales en la página; el uso de la negrita, la cursiva y el subrayado; el empleo de la mayúscula y otros aspectos tipográficos, como el tipo y el tamaño de letra o la puntuación.

Las muestras que conforman el subcorpus de contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano presentan uniformidad en lo que respecta a su macroestructura, la cual atiende a una serie de elementos esenciales que el Código Civil español prevé para el género de los contratos, a saber: el consentimiento de los contratantes, el objeto cierto que sea materia del contrato y la causa de la obligación que se establezca (Garrigues, 2006: 240). Atendiendo a estos elementos esenciales, los contratos que he analizado estructuran su contenido del siguiente modo: denominación del contrato, fecha y lugar de otorgamiento, identificación de las partes otorgantes, parte expositiva, reconocimiento de capacidad legal mutua, clausulado, manifestación de conformidad y firmas. A continuación, ofrezco un análisis detallado de la macroestructura de las muestras estudiadas.

En primer lugar, los textos identifican tanto el tipo de documento como el negocio jurídico mediante el título «contrato de arrendamiento de vivienda». Seguidamente, en un renglón aparte, se deja constancia del lugar y de la fecha de otorgamiento del contrato, puesto que así se determina la ley que le será aplicable y la fecha en que la relación contractual entra en vigor (Garrigues, 2006: 235). A continuación, ilustro las afirmaciones anteriores con algunos ejemplos extraídos del subcorpus analizado:

<i>Muestra A.1.</i>	<p style="text-align: center;"><u>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA</u></p> <p>En Madrid, a 16 de octubre de 2019</p>
<i>Muestra A.4.</i>	<p style="text-align: center;">CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA</p> <p>En Las Palmas de G.C., a 6 de febrero de 2.020</p>
<i>Muestra A.6.</i>	<p style="text-align: center;">CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA</p> <p>En Madrid, a 15 de marzo de 2017</p>

En segundo lugar, se ofrece la identificación de las partes otorgantes y la calidad en que estas actúan. He observado diferencias en la forma en que la información se plasma en los contratos abordados. Por un lado, algunas muestras analizadas identifican a las partes en dos secciones diferentes. En la primera de ellas, introducida por la palabra «REUNIDOS», se identifica a los otorgantes por su nombre y apellidos o razón social, edad (solamente en el caso de las personas físicas, ya que esto demuestra su mayoría de edad y, por tanto, su capacidad para otorgar el contrato), su número de identidad o código de identificación fiscal y su domicilio. En la segunda sección, introducida por la palabra «INTERVIENEN», se expone en nombre de quién actúan y la calidad en que lo hacen. Según Garrigues (2006: 245), se opta por esta división cuando existen representación y con ella se pretende evitar el abigarramiento de la información expuesta. En mi subcorpus, cuatro de los seis textos que lo conforman optan por esta división en dos secciones, aunque no exista representación legal como tal. A continuación, reproduzco dos ejemplos extraídos del subcorpus analizado que apoyan lo expuesto en este párrafo:

<i>Muestra A.1.</i>	<p style="text-align: center;">REUNIDOS</p> <p>De una parte, D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, mayor de edad, con DNI. 99999999A, y con domicilio en la ciudad de Madrid, C/ Playa 99;</p>
---------------------	--

De otra parte, D. JUAN HERRERO HERRERO, mayor de edad, con DNI 88888888A y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de Madrid, C/ Montaña 99.

INTERVIENEN

D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D. JUAN HERRERO HERRERO, en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

Muestra A.4.

REUNIDOS

De una parte como ARRENDADORA:

La Entidad Mercantil EMPRESA INMOBILIARIA, SOCIEDAD LIMITADA, de nacionalidad Española, de duración indefinida, domiciliada en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, calle Playa número 99, oficina A, 1ª planta, constituida en Escritura autorizada el día 20 de julio de 2000, por el notario de Telde, Don Moisés Jiménez Jiménez con número 9999 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas en el tomo 8888, libro 77, hoja 666, inscripción primera, con CIF B99999999.

De otra parte como ARRENDATARIOS SOLIDARIOS:

JÜRGEN SCHMIDT, mayor de edad, de nacionalidad Austriaca, nacido el 30 de mayo de 1990 en Viena con NIE Y9999999Y y con número de PasaporteU88888888, vecino a estos efectos en la calle Montaña número 99 en Vecindario en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana.

MARÍA GÓMEZ GÓMEZ, mayor de edad, de nacionalidad Española, con DNI/NIF 88888888B vecina a estos efectos en la calle Montaña número 99 en Vecindario en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana.

De otra parte como AVALISTA FIADOR:

JUAN HERRERO HERRERO, mayor de edad, de nacionalidad Española, con DNI 77777777C, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, en la calle Bosque 99, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

INTERVIENEN

La Entidad Mercantil EMPRESA INMOBILIARIA, S.L. se encuentra representada para este acto, en su calidad de Administrador único, por Don Fernando Sánchez Sánchez, mayor de edad, vecino a estos efectos en el referido domicilio de la Sociedad, provisto de DNI: 66666666D,

JÜRGEN SCHMIDT, MARÍA GÓMEZ GÓMEZ Y JUAN HERRERO HERRERO, intervienen en su propio nombre y personal derecho.

En tercer lugar, aparece la parte expositiva donde se señalan las circunstancias y motivos que han dado lugar al otorgamiento del contrato de arrendamiento, así como la voluntad de las partes otorgantes de vincularse contractualmente y los datos identificativos de la vivienda. Esta sección adopta dos nombres distintos en las muestras

que he analizado: «ANTECEDENTES» y «EXPONEN», tal y como muestran los siguientes ejemplos:

Muestra A.1.

EXPONEN

Que EL ARRENDADOR, es propietario de la vivienda sita en calle Montaña 99. Referencia catastral: 1234567 AB8987C 6543 DE.

Que la parte ARRENDATARIA, está interesada en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

Muestra A.3.

ANTECEDENTES

1º.- Que el ARRENDADOR es propietario de la vivienda sita en Carrer Tarragona, 99, Barcelona.

REF. CATASTRAL: 1234567 AB8987C 6543 DE.

N.º Cédula de habitabilidad: ABC CHB1234567890. Se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2º.- Que los ARRENDATARIOS están interesados en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

1

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

Observo que, en todas las muestras analizadas, las partes declaran reconocerse capacidad legal mutua para vincularse contractualmente. No obstante, la ubicación de esta declaración varía de un texto a otro. Mientras que en algunos casos se inserta entre la identificación de los otorgantes y la parte expositiva, en otros textos que he analizado esta declaración se ubica entre la parte expositiva y el clausulado del contrato. Además, esta declaración adopta diferentes redacciones, aunque todas ellas presentan un alto grado de similitud con el ejemplo que ofrezco a continuación y que aparece en la muestra A.5: «Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento y, a tal efecto, EXPONEN (...)».

En cuarto lugar, se da comienzo al clausulado, sección en la que se deja constancia de los derechos y obligaciones que adquiere cada una de las partes otorgantes en virtud del contrato de arrendamiento. Los textos estudiados introducen esta sección haciendo uso de los sustantivos «CLÁUSULAS», «PACTOS» o «ESTIPULACIONES», siendo la primera variante la más frecuente con una incidencia del 66,66 %. Cada una de las cláusulas viene siempre precedida de un numeral ordinal en letras o cifras arábigas, aunque el subcorpus que aquí estudio prefiere el uso de ordinales en letras.

En quinto lugar, los contratos estudiados recogen la manifestación de conformidad de los otorgantes con el contenido del contrato. Al igual que ocurría con la declaración de reconocimiento de capacidad legal mutua, esta manifestación presenta diferencias de un texto a otro en lo que a su redacción respecta, aunque todas ellas guardan similitud con el siguiente ejemplo, extraído de la muestra A.2: «Y, en prueba de conformidad con lo manifestado y expuesto anteriormente, ambas partes firman el presente contrato, en dos ejemplares originales duplicados y a un solo efecto, en lugar y fecha del encabezamiento». Para finalizar, se recogen las firmas de los otorgantes.

En cuanto a los aspectos visuales, trataré en primer lugar la disposición del texto en la página. Justificado y sin sangría, el texto de los contratos que conforman el subcorpus A se divide en párrafos de longitud corta a media. Llama la atención el hecho de que algunos de estos párrafos forman una única entidad oracional, favoreciendo así una complejidad sintáctica característica del español jurídico (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 115). Por ejemplo, como se ve en el extracto que aparece a continuación, la octava cláusula de la muestra A.1. está compuesta por ocho «oraciones-párrafo», denominación acuñada por los citados autores (2014: 115):

Muestra A.1.

OCTAVA.- OBLIGACIONES. La parte arrendataria no podrá instalar en la vivienda objeto de este contrato, comercio o industria alguna, ni siquiera manual, ni desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas o insalubres o ilícitas.

La parte arrendataria se obliga a no almacenar o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas, insalubres y observar, en todo momento, las ordenanzas estatales y municipales vigentes, especialmente en lo que se refiere a la prevención de incendios, e igualmente deberá permitir el acceso a la vivienda al propietario y a los operarios mandados por él, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

Asimismo, la parte arrendataria se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se compromete a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, igualmente, evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes.

En ningún caso, la parte arrendataria podrá ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este arrendamiento.

La parte arrendataria responderá de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en la vivienda arrendada por mal uso o negligencia, haciéndose responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, eximiendo de toda responsabilidad al propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros de la misma.

La parte arrendataria renuncia, a toda reclamación por responsabilidad contra el arrendador en los casos de robo, hurto u otro acto delictivo de que pudieran ser víctima, tanto en los casos de daños ocasionados en la vivienda arrendada, como en los objetos que allí se encontrasen; así como en los daños causados por fugas, filtraciones, humedades u otras circunstancias o cualquier siniestro.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la parte arrendataria.

Además de las «oraciones-párrafo», otro aspecto llamativo en cuanto a la disposición de los elementos del contrato en la página es el lugar que ocupan los títulos de las diferentes secciones en que se distribuye la información en todas las muestras que he analizado. Tanto la denominación del contrato, la cual se mantiene invariable en todo el subcorpus («CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA»), como las palabras «REUNIDOS», «INTERVIENEN», «EXPONEN» y «CLÁUSULAS» (o cualesquiera de las variantes que ya he mencionado anteriormente en este punto) aparecen sin excepción centradas, adecuándose así a las convenciones de este género (Garrigues, 2006: 244).

El uso de la negrita se reserva exclusivamente para el título del documento, los títulos de las secciones indicadas anteriormente y los epígrafes del clausulado. La

utilización del subrayado aparece simultáneamente con el uso de la negrita, aunque su empleo tiene una menor presencia que el de la negrita. Por su parte, la cursiva no se emplea en ninguno de los textos analizados. Los ejemplos ofrecidos anteriormente en relación con otros aspectos ilustran también las afirmaciones hechas en este párrafo.

El empleo de letras mayúsculas es una práctica recurrente en los contratos que conforman el subcorpus A. He observado que tanto el título de cada uno de los textos estudiados como las diferentes palabras que introducen las secciones en que estos se dividen aparecen siempre en letras mayúsculas. Asimismo, constato una tendencia a usar este tipo de letras en los numerales ordinales que introducen cada una de las estipulaciones del clausulado, aunque su utilización no es universal en la muestra analizada, sino que está presente en el 66,66 % de los casos. Por último, a lo largo del subcorpus A, el uso de las mayúsculas también tiene como objetivo atraer la atención del lector a la información que se supone de mayor relevancia, como pueden serlo la información que identifica a las partes [por ejemplo, «JÜRGEN SCHMIDT, MARÍA GÓMEZ GÓMEZ Y JUAN HERRERO HERRERO, intervienen en su propio nombre y personal derecho» (sic) (A.4.)], los datos de carácter temporal [por ejemplo, «El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO, comenzando a regir el día SEIS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE (...)» (A.4.)] y económico [por ejemplo, «La renta anual fijada es de DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS (10.800 €), a pagar en plazos mensuales de NOVECIENTOS EUROS (900€)» (sic) (A.6.)] propios del negocio jurídico y otras advertencias [por ejemplo, «LA INFRACCIÓN DE ESTA PROHIBICIÓN DARÁ LUGAR A LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO» (A.4.)].

Para finalizar el análisis del nivel formal, me centraré brevemente en aspectos tipográficos, como el tipo y el tamaño de letra, para acabar abordando la puntuación. En primer lugar, si bien hube de procesar los contratos obtenidos en el marco de esta

investigación, ya que en la mayoría de las ocasiones los recibí en imagen, me ceñí escrupulosamente al formato en que estos se me enviaron. Al respecto, constato el uso generalizado de la tipografía Times New Roman en un tamaño uniforme a lo largo de todos los textos. Este tipo de letra con serifa se ha empleado comúnmente en diversos ámbitos, como el jurídico o el académico y el procesador de textos Microsoft Word optaba por él como fuente por defecto hasta la publicación de nuevas versiones, donde se le ha dado preferencia a otras tipografías más minimalistas, como Calibri. Sea como fuere, Garrigues (2006: 172) señala que «aunque las opciones de tipos de letras, colores, efectos, etc. son muchas, debemos tener en cuenta que los escritos jurídicos no son el espacio más adecuado para desatar la imaginación, la originalidad y el barroquismo».

En segundo lugar, en lo que a la puntuación respecta, he advertido el uso incorrecto de varios signos que a continuación paso a tratar. Por un lado, constato un error recurrente en el uso de la coma, a saber, el empleo de este signo de puntuación entre el sujeto y el verbo de las oraciones, como en los siguientes ejemplos:

- Muestra A.1.* | Por medio del presente contrato, la parte arrendadora, arrienda a la parte arrendataria (...)
- Muestra A.1.* | Los gastos de Comunidad e Impuesto de Bienes Inmuebles, será de cuenta de (...)
- Muestra A.2.* | La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución (...)
- Muestra A.4.* | Las partes intervinientes en el presente contrato, pactan de manera (...)

Por otro lado, es una práctica arraigada emplear la combinación de un punto y un guion (.-) a modo de separación. Este uso, presente en todas y cada una de las seis muestras analizadas en este subcorpus, está relegado al clausulado, ya sea entre el numeral ordinal de cada cláusula y el texto que lo sigue, entre el numeral y el epígrafe de la cláusula o entre este último y el texto de aquella. A continuación, ofrezco un ejemplo para ilustrar esta afirmación:

Muestra A.1. | **PRIMERA.- REGULACION.-** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

El uso combinado de estos signos de puntuación es un error instalado en el lenguaje administrativo, especialmente en los contratos, cuyo origen parece radicar en la confusión del guion (-) con la raya (–). A diferencia de los signos utilizados en las muestras analizadas, la combinación del uso combinado del punto y la raya (.–) se admite como elemento separador en epígrafes internos cuando el texto que sigue comienza en la misma línea (RAE, 2020).

3.1.2. Nivel sintáctico

En este nivel, comenzaré abordando los tiempos y modos verbales utilizados. Tras un análisis pormenorizado de los textos que componen el subcorpus A, he obtenido los resultados que plasmo en la siguiente tabla:

Tabla 2: tiempos y modos verbales en el subcorpus A

<i>Tiempo verbal</i>	<i>Ocurrencias</i>	<i>Incidencia (%)</i>	<i>Ejemplo (texto y ocurrencia)</i>
Modo: indicativo			
Presente	224	47,36	A.1. (...) [las partes] EXPONEN / Que EL ARRENDADOR, es propietario de la vivienda (...)
Pretérito perfecto simple	2	0,42	A.3. (...) del momento en que se hicieron.
Pretérito imperfecto	0	0,00	
Pretérito perfecto compuesto	4	0,85	A.3. (...) una vez ha revisado la vivienda y el funcionamiento de los electrodomésticos, (...)
Pretérito pluscuamperfecto	0	0,00	
Pretérito anterior	0	0,00	
Futuro simple	57	12,05	A.5. (...) el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda (...)

Futuro compuesto	0	0,00	
Condicional simple	0	0,00	
Condicional compuesto	0	0,00	
Modo: subjuntivo			
Presente	136	28,75	A.2. (...) que publique el Instituto Nacional de Estadística u otro Organismo que lo sustituya (...)
Pretérito perfecto compuesto	5	1,06	A.6. (...) y los inquilinos hayan cumplido todas y cada una de sus obligaciones (...)
Pretérito imperfecto	16	3,38	A.4. (...) tanto los gastos de instalación como los consumos que pudiera realizar.
Pretérito pluscuamperfecto	18	3,81	A.2. (...) antes de que se hubiera cumplido (...)
Futuro simple	10	2,11	A.6. La renta pactada o en su caso la que se estuviere abonando en cada momento, (...)
Futuro compuesto	1	0,21	A.2. (...) derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación (...)
Modo: imperativo	0	0,00	
TOTAL	473	100,00	

Constato la predominancia del presente de indicativo, el presente de subjuntivo y el futuro simple de indicativo. El presente de indicativo tiene una incidencia del 47,36 % y se emplea, por lo general, para dejar constancia de hechos y circunstancias reales, como puede ser la titularidad del inmueble arrendado [«(...) el ARRENDADOR es propietario de la vivienda sita en (...)» (A.3.)] o las acciones que las partes otorgantes llevan a cabo en el marco del negocio jurídico por el que se vinculan [«El arrendador en este acto hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento (...)» (A.6.)].

El futuro de indicativo, por su parte, se emplea en dos modalidades distintas: la deóntica y la epistémica (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 110). La modalidad deóntica alude al deber, a la necesidad y a la obligación [«La parte arrendataria abonará,

en concepto de renta, (...)» (A.1.) y su presencia en los textos de tipo jurídico predomina sobre la epistémica. La modalidad epistémica aparece en menor grado en los textos de este tipo y alude al permiso, a la posibilidad, a la especulación y a la conjetura [«El incumplimiento por cualquier de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido con las suyas (...)» (A.2.)] (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 110).

En lo que respecta al presente de subjuntivo, el tercer tiempo verbal más utilizado en el subcorpus analizado, este se emplea en construcciones que gramaticalmente así lo exigen, como, por ejemplo, en oraciones subordinadas de relativo [«El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración (...)» (A.5.)].

Finalmente, en cuanto a tiempos verbales, observo que el futuro simple de subjuntivo tiene una incidencia del 2,11 % [«Si entrare a convivir con los ARRENDATARIOS una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado (...)» (A.3) o «Cuantas obras o mejoras realizare con la referida autorización quedarán en beneficio de la finca (...)» (A.4.)]. Si bien no es un dato que destaque cuantitativamente, sí refleja la tendencia arcaizante del español jurídico, posiblemente generada por la influencia del Código Civil de 1889 en los textos actuales (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 103-104).

Continuaré tratando la forma impersonal del gerundio, ya que los textos jurídicos escritos en español se caracterizan por abusar de su uso (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 105-108). Esta forma verbal se utiliza normativamente para referirse a acciones simultáneas o anteriores a la expresada por el verbo principal (Cervantes, 2012: 296), mientras que su uso se desaconseja para hacer referencia a acciones posteriores a la expresada por el verbo principal de la oración. No obstante, algunos manuales no condenan este último uso —aunque tampoco animan a él— siempre y cuando la acción a la que se refiera el gerundio sea inmediatamente posterior a la acción principal (Garrigues,

2006: 57). Alcaraz Varó, Hughes y Gómez (2014: 106-108) sostienen que el empleo incorrecto de esta forma verbal impersonal es fruto de la voluntad del escritor de producir textos altisonantes y se encuentra bajo la influencia del *gérondif* francés.

En los textos analizados, el gerundio aparece en un total de 43 ocasiones y suele emplearse con una función explicativa [«La renta será actualizada al término de cada periodo anual, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada (...)» (A.4.)], como complemento circunstancial [«Que teniendo interés D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ en habitar la vivienda en calidad de arrendatario, (...)» (A.6.)] o como parte de perífrasis verbales [«La renta pactada o en su caso la que se estuviere abonando en cada momento, deberá ser actualizada (...)» (A.4.)]. Aunque el gerundio se utiliza normativamente (Garrigues, 2006: 59) en los textos analizados, he advertido una instancia de gerundio del BOE (Garrigues, 2006: 59) (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 107), es decir, aquel que se utiliza con valor adjetivo: «El arrendatario no podrá realizar obras modificando la vivienda sin el previo permiso por escrito del arrendador» (A.2) y otra instancia en la que el gerundio se emplea erróneamente como complemento del nombre arrendatario: «El arrendatario recibe en el momento de la firma copia de las Normas de Convivencia y Estatutos de la Comunidad, firmando un documento anexo a este contrato (...)» (A.4.).

Otro aspecto típico del español jurídico es el uso de la pasiva en sus diversas formas: perifrástica y refleja (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 111). Los textos analizados en esta sección muestran predilección por el uso de la pasiva refleja, con un total de 157 ocurrencias frente a la pasiva perifrástica, que presenta un total de 12. En cuanto a esta última, he de advertir que no todas sus ocurrencias incluyen el verbo «ser», como es común, sino que en ocasiones optan por otros verbos como «quedar» [«Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario (...)»

(A.4.)] o «venir» [«Por el contrario el arrendador vendrá obligado a abonar los gastos de comunidad (...)» (A.4.)] (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 111).

En lo que respecta a la referencia deíctica al propio texto, los contratos analizados se valen de cinco expresiones para referirse a sí mismos, por lo que presentan cierta regularidad. La siguiente tabla muestra las distintas opciones deícticas que he observado, las cuales he ordenado según su grado de ocurrencia en los textos estudiados:

Tabla 3: referencias deícticas al propio texto en el subcorpus A

<i>Expresión</i>	<i>Ocurrencias</i>
«el presente contrato»	54
«este contrato»	28
«el contrato»	21
«este documento»	5
«este»	3

3.1.3. Nivel terminológico y fraseológico

Gracias al uso de herramientas informáticas destinadas al análisis de grandes cantidades de texto —en mi caso, AntConc—, se puede obtener información sobre el conjunto de términos, expresiones y construcciones lingüísticas aparecen más frecuentemente en una colección de textos determinada. Por ello, en el nivel terminológico analizaré los conceptos que aparecen más frecuentemente en los textos que aquí estudio, así como otro fenómeno recurrente en ellos: la nominalización. En el nivel fraseológico me centraré en aquellas construcciones lingüísticas cuya aparición se repite a lo largo de los textos analizados.

En esta investigación, no me detendré en analizar aquellas palabras que comúnmente se llaman *stopwords* o *function words* (Oakes y Ji, 2012: 154). Estas suelen

ser determinantes, conjunciones, preposiciones, etc. y no incluirlas en la investigación tendrá un impacto prácticamente nulo en los resultados obtenidos (Oakes y Ji, 2012: 154-155). Por el contrario, me centraré en los términos considerados «lexical items with special reference in a restricted subject field» (Ali Khan, 2016: 698). Siguiendo la distinción que propongo, a continuación, ofrezco una lista de los términos que tienen una mayor presencia en los textos que conforman el subcorpus A e indico el número de ocasiones en que estos aparecen:

Tabla 4: términos más frecuentes en el subcorpus A

<i>Término</i>	<i>Ocurrencias</i>
arrendatario	185
contrato	168
vivienda	126
parte	120
arrendador	109
renta	67
presente	56
caso	50
arrendamiento	42
mes	32

Tal y como se aprecia, la lista de términos más comunes incluye palabras estrechamente relacionadas con el campo semántico del arrendamiento.

Paso ahora a tratar la nominalización, que supone «la transformación que convierte una oración en un sintagma nominal» (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 29). Según estos autores, se trata de un fenómeno recurrente en el lenguaje jurídico español y es uno de los rasgos que más se repiten en los textos que he analizado. En lugar de recurrir a formas verbales que convendrían el mismo significado, los redactores de los contratos de arrendamiento que he estudiado tienden a utilizar construcciones más elaboradas, como

los siguientes ejemplos que he obtenido de ellos y en los que resalto la expresión nominalizada:

Tabla 5: expresiones nominalizadas más frecuentes en el subcorpus A

<i>Expresión nominalizada</i>	<i>Posible alternativa</i>
Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto (...) (...) [La vivienda] sea mostrada a personas interesadas en su alquiler .	(...) se aplica (...) (...) en alquilerla.
Para la resolución de cualquier litigio (...)	Para resolver (...)
Si llegada la fecha de vencimiento del contrato (...)	Si al finalizar el contrato (...)
El ARRENDADOR está obligado a: la devolución de la fianza (...)	(...) devolver la fianza (...)
El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal (...)	(...) depositar (...)
(...) ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO (...)	(...) celebrar (...)
EL ARRENDADOR CEDE EN ARRENDAMIENTO (...)	(...) ARRIENDA/ALQUILA (...)

Para concluir esta sección y dar por finalizado el análisis del subcorpus A, abordaré aquellas construcciones lingüísticas que están presentes en todos los textos del subcorpus y que, por tanto, pueden considerarse características fraseológicas del género que aquí me ocupa. Además de las fórmulas estereotipadas que introducen cada una de las secciones de las que se componen los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano y sobre las que ya he profundizado en secciones anteriores, como «INTERVIENEN» o «EXPONEN», por ejemplo, en las muestras analizadas son recurrentes expresiones como «de una parte» y «de otra parte», cuya función es distributiva y separa en todas las muestras a las partes otorgantes. Asimismo, los contratos estudiados contienen una expresión ya fosilizada en el argot jurídico, «en prueba de conformidad». Esta locución preposicional aparece en todas las muestras analizadas y se utiliza comúnmente como fórmula de cierre en textos de naturaleza jurídica. Finalmente, es común la utilización del sintagma «ser de/por cuenta de (y cargo)», con un total de 21 ocurrencias a lo largo de la

colección que aquí analizo. Otra locución preposicional que aparece recurrentemente en el subcorpus A es «de acuerdo con», con 9 apariciones.

3.2. ANÁLISIS DISCURSIVO DEL SUBCORPUS B

En esta sección, llevaré a cabo el análisis del subcorpus B, conformado por contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Siguiendo el mismo modelo que empleé en la sección 2 anterior, el análisis se dividirá en tres niveles: formal, sintáctico y terminológico-fraseológico. No obstante, antes de comenzar, he de señalar que la información en hebreo que ejemplifique las afirmaciones aquí recogidas vendrá acompañada de una posible traducción al español con el fin de facilitar la lectura del texto para aquellos que no hablen hebreo.

3.2.1. Nivel formal

En este nivel, al igual que hice en el análisis formal de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, abordaré la macroestructura de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Asimismo, analizaré los aspectos visuales que también traté en la sección mencionada, tales como la disposición de los distintos elementos textuales en la página; el uso de la negrita, la cursiva y el subrayado; el empleo de la mayúscula y otros aspectos tipográficos, como el tipo y el tamaño de letra o la puntuación.

Para comenzar, el subcorpus B se caracteriza por presentar una macroestructura idéntica en todos sus textos. En ellos, la información se divide en secciones diferenciadas, al igual que ocurría en las muestras del subcorpus A, aunque esta división no se

corresponde con la de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano que analicé anteriormente. En el caso de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, la información se distribuye según las convenciones propias del género en el marco social y geopolítico israelí (Lustigman y Aharoni, 2016: 118) que a continuación explico. En primer lugar, los textos analizados ofrecen la identificación del tipo de documento, del negocio jurídico otorgado y de la variante legal a la que este se acoge, si bien presentan heterogeneidad en la manera de hacerlo. A pesar de que todos optan por la construcción sintáctica denominada סמיכות, en la cual se suceden, al menos, dos sustantivos que establecen entre sí una relación en la que el posterior complementa al anterior, el término empleado para referirse al tipo de documento difiere de un texto a otro: cuatro muestras optan por el sustantivo «הסכם» (acuerdo), mientras que dos recurren al término «חווה» (contrato), tal y como vemos a continuación:

<i>Muestra B.1.</i>		<u>כתב הסכם שכירות</u> (בלתי מוגנת)
<i>Muestra B.2.</i>		<u>הסכם – שכירות (בלתי מוגנת)</u>
<i>Muestra B.3.</i>		הסכם שכירות בלתי מוגנת
<i>Muestra B.4.</i>		הסכם שכירות בלתי מוגנת
<i>Muestra B.5.</i>		חווה שכירות (בלתי מוגנת)
<i>Muestra B.6.</i>		<u>חווה לשכירות בלתי מוגנת</u>

Destaca el uso del adjetivo compuesto בלתי מוגנת (no protegido), que se relaciona con la legislación aplicable a la relación contractual generada tras el otorgamiento, ya sea entre paréntesis como seguidamente después de la denominación del documento. Una vez hecha la identificación anterior, se deja constancia del lugar y de la fecha en la que los otorgantes hayan celebrado el contrato de arrendamiento. Esta información siempre se

inserta en todos los textos analizados siguiendo el siguiente modelo: «שנערך ונחתם ב-(עיר)» [celebrado y otorgado en (ciudad) el (fecha)].

En segundo lugar, se ofrece la identificación de cada una de las partes en párrafos independientes. El primero de ellos siempre alude al arrendador y se introduce con la preposición «בין» (*entre*). Por lo general, incluye el nombre, el número de documento de identidad correspondiente y el domicilio del arrendador y, para señalar el final de la información concerniente a este, se inserta el sintagma «מצד אחד» (*por un lado*). A continuación, se incluyen los mismos datos relativos a la parte arrendataria, aunque en esta ocasión se inicia el párrafo con la preposición «לבין» (*y entre*) y se termina con el sintagma «מצד שני» (*por otro lado*).

En tercer lugar, aparece la sección dispositiva, que en hebreo recibe el nombre de מְבוֹא (*introducción*), donde se señalan las circunstancias y motivos que han llevado a que las partes otorguen el contrato de arrendamiento. A diferencia de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, en los que esta sección viene precedida por el verbo «EXPONEN», los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo carecen de una fórmula introductoria para ella. No obstante, esta parte dispositiva se puede reconocer fácilmente por el uso de una lista en la que cada elemento se abre con la palabra «(ו)הואיל» (*dado que, considerando que*).

Una vez indicadas las circunstancias y los motivos que han dado lugar al otorgamiento del contrato de arrendamiento, en cuarto lugar, se inserta una declaración que establece la voluntad de las partes de vincularse contractualmente con motivo de las circunstancias expuestas en la sección precedente. Esta declaración adopta diversas redacciones, si bien todas las variantes guardan un alto grado de similitud, como vemos a continuación:

<i>Muestra B.1.</i>	אי לכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:
<i>Muestra B.2.</i>	לכך הוסכם, והותנה בין הצדדים כדלקמן:
<i>Muestra B.3.</i>	לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:
<i>Muestra B.4.</i>	לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:
<i>Muestra B.5.</i>	לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:
<i>Muestra B.6.</i>	לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

En quinto lugar, se establecen las cláusulas y las condiciones que regirán el contrato de arrendamiento. Esta sección se divide en párrafos independientes para cada una de las cláusulas pactadas, los cuales se introducen con cifras arábicas; en aquellos casos en los que una cláusula está compuesta por diferentes secciones, constato el uso universal de cifras hebreas para introducir cada una de ellas, tal y como ilustro a continuación con un ejemplo extraído de la muestra B.3:

<i>Muestra B.3.</i>	<p>.4</p> <p>א. עבור התקופה הקצובה והשימוש בחפצים ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מדי חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות.</p> <p>ב. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום ועד ולא יאוחר משעה 10.00 בבוקר שאחרת יחויב בתשלום הפרשי הצמדה של יום נוסף אם ידרוש זאת המשכיר.</p> <p>ג. מוסכם בזה בין הצדדים כי איחור מעבר לשבוע ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פיגוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.</p>
---------------------	--

Antes de las firmas de los otorgantes, en sexto lugar se incluye una última declaración mediante la que las partes dejan constancia de su conformidad con lo

expuesto en el documento y, en consecuencia, lo firman. Esta declaración tiene carácter fraseológico, ya que suele aparecer siempre con la siguiente redacción: «ולראיה באו הצדדים» («על החתום» (*en prueba de lo cual, las partes proceden a firmar*). En cuanto a los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo que aquí analizo, todas las muestras optan por la redacción indicada salvo una que sustituye «ולראיה» (*en prueba de lo cual*) por «ובזאת» (*y por la presente*).

Abordada la macroestructura general de los contratos de arrendamiento analizados en esta sección, observo que dos de las muestras incluyen en su parte final secciones adicionales. La muestra B.1. recoge tras las firmas de las partes una lista de reservas hechas por la parte arrendadora y la muestra B.6, la declaración de los avalistas y su compromiso a cumplir con lo dispuesto en el contrato otorgado con la parte arrendataria.

En lo que a aspectos visuales se refiere, trataré en primer lugar la disposición del texto en la página. El texto se presenta, en todas las muestras analizadas, justificado por ambos márgenes y la información se presenta en párrafos de longitud corta a media. Constató, además, que algunos de los párrafos forman una única entidad oracional, al igual que ocurría con las «oraciones-párrafo» que señalaban Alcaraz Varó, Hughes y Gómez (2014: 115):

Muestra B.1.

המושכר הוא נכס שבתאריך 22.12.68 לא היה כל דייר הזכאי להחזיק בו ולא שולמו על ידי השוכרים דמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור קבלת זכות השכירות. ועל כן מסוכם [sic] בין הצדדים כי לא יחול על המושכר, ו/או בקשר אילו [sic] ו/או ביחסי השכירות, חוק הגנת הדייק וזאת בהתאם לאמור בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1972.

Muestra B.6.

בהתאם לכך מצהיר השוכר כי לא שילם, אינו משלם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם בגין המושכר והשכירות לפי הסכם זה, וכדי להסיר כל ספק, מוסכם בין הצדדים, כי גם כל הוצאות, אם יהיו כאלה, בקשר לתוספות או לשיפורים ו/או שינויים ו/או תיקונים שיבצע, אם יבצע, השוכר במושכר, לא ייחשבו בשום פנים ואופן כתשלום על חשבון דמי מפתח.

Lustigman y Aharoni (2016: 97, 111) señalan que la presencia de oraciones de gran longitud es una de las características más pronunciadas del lenguaje jurídico hebreo actual. Estos autores apuntan como posible causa de la larga extensión de las oraciones en el ámbito jurídico a la voluntad del redactor de no dejar lugar a dudas en su escrito; además, afirman que, de este modo, se obtiene un registro más afectado en detrimento de la claridad expositiva, lo que también le conferiría al lenguaje jurídico cierto elitismo.

En lo que respecta a la negrita, su uso no es parejo en las muestras analizadas. Todas optan por el uso de la negrita en la denominación del documento y cuatro de los seis contratos también recurren al uso de la negrita en los casos que a continuación expongo: los datos personales de los otorgantes, la declaración que precede al clausulado, los epígrafes de cada cláusula, la numeración arábiga y hebrea, aquellos «términos clave» que en cada contrato hacen referencia a realidades particulares, como la vivienda otorgada o la legislación aplicable, y demás información particular que se desea resaltar. Los otros dos documentos analizados emplean la negrita con menor asiduidad, relegándola únicamente a la denominación del documento, como ya he expuesto al principio de este párrafo, y a la información relativa a la fecha y lugar de otorgamiento.

El uso del subrayado tiene una menor presencia que el de la negrita en los contratos que conforman el subcorpus B y su empleo es dispar. Mientras que algunas muestras lo reservan para la denominación del contrato y para los epígrafes de cada cláusula, otras también subrayan los datos personales que identifican a las partes en la parte inicial del documento. Finalmente, una única muestra también recurre al uso del subrayado en la declaración que precede a las cláusulas pactadas.

El uso de la cursiva es inexistente en los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo que he analizado en el marco de esta investigación, así como el de las mayúsculas, pues la lengua hebrea carece de ellas. Como alternativa, el empleo de la negrita sustituye al de las mayúsculas en aquellos casos que enumeré en la sección

correspondiente al análisis del uso de la mayúscula en los contratos de arrendamiento españoles escritos en español.

Para finalizar el análisis del nivel formal de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, me centraré brevemente en aspectos tipográficos, como el tipo y el tamaño de letra, y la puntuación, al igual que hice en la sección correspondiente al análisis del subcorpus A. Antes de comenzar con el análisis propiamente dicho, recalco también en esta ocasión que, bien si bien hube de procesar los contratos obtenidos en el marco de esta investigación, me ceñí escrupulosamente al formato en que estos se me enviaron. En lo que respecta a la tipografía utilizada, el subcorpus B no muestra la misma homogeneidad que el subcorpus A, cuyos textos recurrían siempre a Times New Roman. Los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo optan también por esta tipografía, aunque prefieren la denominada David. Esta tipografía es la equivalente hebrea a la Times New Roman y su uso es común en documentos jurídicos, judiciales, académicos, estatales...

Para finalizar el análisis del nivel formal, he de señalar que la revisión de los aspectos relacionados con la puntuación de los contratos de arrendamiento del subcorpus B no ha arrojado información que apunte a la existencia repetitiva de usos que contradigan las reglas de utilización de los signos de puntuación en hebreo contenidas en obras de referencia gramatical y estilística, como (Even-Shoshan, 2010: 1181-1190).

3.2.2. Nivel sintáctico

Al igual que hice con los contratos de arrendamiento españoles escritos en español, en este nivel me centraré en aspectos sintácticos como los tiempos y modos verbales más utilizados, la deixis intratextual, el orden de los elementos de la oración...

En primer lugar, me centraré en el análisis de los tiempos y modos verbales personales empleados en las muestras del subcorpus B, cuya clasificación por tiempos y esquemas verbales (בניינים) ofrezco en la tabla que sigue:

Tabla6 : tiempos verbales en el subcorpus B

Binyan	Pasado		Presente		Futuro		Voz
	Ocurrencias	Incidencia (%)	Ocurrencias	Incidencia (%)	Ocurrencias	Incidencia (%)	
פעל	43	5,33	59	7,31	151	18,71	Act.
פיעל	43	5,33	42	5,20	54	6,69	Act.
הפעיל	7	0,87	59	7,31	26	3,22	Act.
התפעל	5	0,62	67	8,30	9	1,12	Act.
נפעל	36	4,46	14	1,73	90	11,15	Pas.
פועל	7	0,87	9	1,12	20	2,48	Pas.
הופעל	18	2,23	42	5,20	6	0,74	Pas.
Total	159	19,70	292	36,18	356	44,11	

A diferencia del amplio abanico de tiempos verbales que tiene la lengua española, el hebreo moderno cuenta con tres tiempos verbales únicamente: pasado, presente y futuro. Tras analizar de manera pormenorizada todas las ocurrencias verbales que se encuentran en las muestras del subcorpus que ahora nos ocupa, constato el uso mayoritario del futuro con una incidencia del 44,11 %, seguido del presente, con un 36,18 % y, en último lugar, el pasado, con una incidencia total del 19,70 %. La mayor presencia del futuro se debe, por un lado, a la función deóntica de los contratos, es decir, a la expresión de la obligación, como ocurre en el siguiente ejemplo, extraído de la muestra B.2: «השטר הנ"ל יוחזר או לחלופין יבוטל עם סיום ההסכם הנ"ל» (*el cheque señalado se devolverá o, si no, se cancelará al rescindir este contrato*). Por otro lado, la mayor incidencia de este tiempo verbal se debe, además, a la función epistémica, es decir, aquella que se vincula con el permiso, la posibilidad, la especulación y la conjetura (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 110). Las expresiones hebreas que denotan tales aspectos, como אם (si), במידה ו- (si) o במקרה ו- (en caso de que), exigen el uso del futuro, tal y como vemos en los siguientes ejemplos tomados de las muestras B.1. y B.3., respectivamente: « אם

«המשכיר יורה על השארת השינוי על כנו יהיה השינוי חלק מהמושכר ויעבור לבעלות המשכיר. (Si la arrendadora permitiera que el cambio permaneciera, dicho cambio pasaría a formar parte de la vivienda y sería propiedad de la arrendadora) y «(...) במידה שהשוכר יבקש (...)» [En caso de que el arrendatario solicite que se instale una línea telefónica en la vivienda (...)]. Finalmente, constato también un mayor uso de los esquemas verbales (בניינים) que expresan acciones activas, con una incidencia del 69,64 %, frente al uso de aquellos que expresan acciones pasivas, los cuales representan un 30,36 %.

En segundo lugar, en lo que respecta a la deixis intratextual, es decir, a la forma en que el texto se refiere a sí mismo, las muestras analizadas presentan una clara inclinación al uso de las siguientes palabras de origen arameo cuyo uso se ha extendido en el hebreo moderno:

Tabla 7: referencias deícticas al propio texto en el subcorpus B

Término o expresión	Ocurrencias
זה הסכם (este acuerdo)	98
להלן (en adelante)	39
חווה זה (este contrato)	38
לעיל (anteriormente)	24
הנ"ל (ya mencionado)	21
כדלקמן (como a continuación)	12
דלעיל (anteriormente)	1

Al respecto, he de mencionar que tanto la primera expresión (זה הסכם, *este acuerdo*) como la tercera (חווה זה, *este contrato*) hacen referencia al documento en sí, mientras que el resto de los términos se refieren a partes anteriores, como לעיל, ל, הנ"ל, o דלעיל, o posteriores, como להלן o כדלקמן, del documento.

Para finalizar el análisis del nivel sintáctico, cabe destacar el hecho de que, a pesar de que el orden natural de los elementos en la oración hebrea es sujeto – verbo – complementos, en las muestras que he analizado se repiten construcciones en las que el verbo se posiciona antes del sujeto, especialmente en aquellas oraciones de corte epistémico, tal y como ocurre en los siguientes ejemplos donde he resaltado el verbo en **negrita** y el sujeto, en *cursiva*:

<i>Muestra B.1.</i>	לא שילמו <i>השוכרים</i> תשלום אחד או יותר מהתשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה (...)
<i>Muestra B.2.</i>	ישלם במידה והשוכר לא יפנה את הדירה בתום מועד השכירות, <i>השוכר</i> <i>למשכיר</i> פיצויים מוסכמים (...)
<i>Muestra B.3.</i>	אם יפנה <i>השוכר</i> את הדירה לפני תום התקופה הקצובה (...)
<i>Muestra B.4.</i>	והיה והמשכיר ימצא שוכר אחד ב-20 הימים שלאחר עזיבת השוכר, יקזז <i>המשכיר</i> לעצמו 100 ₪ לכל יום (...)
<i>Muestra B.5.</i>	משי פנה <i>המשכיר</i> את המושכר על פי חוזה זה וישלם את כל החיובים החלים עליו (...)
<i>Muestra B.6.</i>	בנוסף לדמי השכירות ותשלומים נוספים ע"פ הסכם זה, מתחייב <i>השוכר</i> לשלם במשך כל תקופת השכירות (...)

3.2.3. Nivel terminológico y fraseológico

Basándome en el análisis terminológico y fraseológico realizado en el apartado correspondiente a los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, en esta sección también analizaré los conceptos que aparecen más frecuentemente en los textos en hebreo que aquí estudio, así como la nominalización. En el nivel fraseológico me centraré en aquellas construcciones lingüísticas cuya aparición se repite a lo largo de los textos analizados.

Dejando fuera del análisis las *stopwords*, definidas en el apartado 2.3. anterior, ofrezco a continuación una lista que recoge los términos más recurrentes en los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo que he analizado:

Tabla 8: términos más frecuentes en el subcorpus B

Término	Ocurrencias
שוכר (<i>arrendatario</i>)	345
משכיר (<i>arrendador</i>)	280
שכירות (<i>alquiler, arrendamiento</i>)	165
מושכר (<i>vivienda, literalmente «lo alquilado»</i>)	159
הסכם (<i>acuerdo</i>)	115
דירה (<i>vivienda</i>)	88
יום (<i>día</i>)	67
צד (<i>parte</i>)	67
מתחייב (<i>se compromete</i>)	60
חוזה (<i>contrato</i>)	52

Al igual que ocurría en el caso de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano que analicé, los términos más recurrentes en el subcorpus B son unidades léxicas que también guardan una estrecha relación con el campo semántico relacionado con el arrendamiento. Además, los términos más comunes del subcorpus B y aquellos del subcorpus A guardan entre sí un alto grado de similitud, puesto que, de los diez términos recogidos en sendas tablas, siete de ellos son equivalentes entre sí.

Si la nominalización es un fenómeno característico del español jurídico, su empleo en la lengua hebrea, en general, es más acusado debido a la abundancia de oraciones nominales (Zewi, 2013: 835). Una revisión exhaustiva de las muestras que configuran el

subcorpus de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo revela que el fenómeno de la nominalización se extiende a lo largo de todos los textos:

<i>Muestra B.1.</i>	(...) למושכר לשם בדיקת מצבו ותנאי החזקתו על ידי השוכרים בתאום מראש.
<i>Muestra B.2.</i>	(...) כל תמורה אחרת עבור הסכמת המשכיר (...)
<i>Muestra B.3.</i>	להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקיו של המשכיר מבגין האמור בהסכם זה ו/או להבטחת פינוי הדירה במועד ו/או להבטחת תשלום המיסים ו/או התשלומים החלים על השוכר (...)
<i>Muestra B.4.</i>	מטרת השכירות היא למגורים בלבד.
<i>Muestra B.5.</i>	(...) דמי השכירות עבור כל 12 חודשים מראש על ידי מסירתם מראש במועד חתימת הסכם זה של 12 שיקים לידי המשכיר שכל אחד מהם על סכום דמי השכירות הבסיסיים עבור 12 חודשי שכירות וזמן פירעון השיקים ב-1 לחודש הראשון הרלבנטי (...)
<i>Muestra B.6.</i>	(...) אישורו והסכמתו בכתב של המשכיר להחלפה בין השוכרים כאמור.

Lustigman y Aharoni (2016: 109-122) señalan que el hebreo utilizado en el ámbito contractual se caracteriza también por la longitud de sus oraciones, una tendencia que también está presente en el español jurídico, como ya vimos. Estos autores apuntan que las extensas oraciones características del hebreo jurídico se deben a la voluntad del redactor de abarcar todas las circunstancias posibles e incluirlas en una misma cláusula, como vemos en el siguiente ejemplo:

<i>Muestra B.5.</i>	(...) דמי השכירות עבור כל 12 חודשים מראש על ידי מסירתם מראש במועד חתימת הסכם זה של 12 שיקים לידי המשכיר שכל אחד מהם על סכום דמי השכירות הבסיסיים עבור 12 חודשי שכירות וזמן פירעון השיקים ב-1 לחודש הראשון הרלבנטי (...)
<i>Muestra B.6.</i>	(...) השוכרים מתחייבים שלא להעביר בכל דרך שהיא את זכות השכירות ו/או את זכות השימוש במושכר לאחר(ים) ולא להתיר לאחר(ים) להשתמש במושכר או בחלק ממנו, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לכך בכתב ומראש.

Asimismo, Lustigman y Aharoni (2016) coinciden en que el lenguaje jurídico hebreo tiende a ser rimbombante, fenómeno que he podido advertir en las muestras que

he analizado. A lo largo de todos los textos del subcorpus B, es común el uso de la forma «יהא» (y todas sus variantes) en lugar del usual «יהיה», así como de la forma de futuro terminada en -נה para la tercera persona femenina del plural en lugar del esquema י.ם.ם.ו más empleado en el hebreo moderno. A continuación, ofrezco algunos ejemplos extraídos de los contratos de arrendamiento israelíes analizados:

<i>Muestra B.1.</i>	<p>(...) השוכרים מתחייבים לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות כשהוא ריק וחופשי מכל אדם וחפץ. פיגרו השוכרים בפינוי המושכר במועד הקבוע לכך לעיל, יהא עליהם לשלם למשכיר פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש (...)</p>
<i>Muestra B.3.</i>	<p>המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר (...)</p>
<i>Muestra B.5.</i>	<p>מוסכם בזאת כי השוכר יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר חלופי תחתיו אשר ייטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה במקום השוכר (...)</p>
<i>Muestra B.6.</i>	<p>(...) מוסכם ומובהר כי השכירות נשוא הסכם זה הינה שכירות שאינה מוגנת על פי החוק ו/או על פי חוקי הגנת הדייר, כפי שחוקים אלה ו/או כפי שדינים אלה הם בתוקף כיום ו/או כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וכי הוראות החוק אינן חלות ולא תחולנה בעתיד על השוכר ו/או לא תחולנה על השכירות לפי הסכם זה, ולא תקננה לשוכר הגנה כלשהי.</p>

Desde un punto de vista fraseológico, observo la existencia de construcciones compuestas por binomios y trinomios a lo largo de todas las muestras, construcciones típicas del lenguaje hebreo jurídico (Lustigman y Aharoni, 2016: 119). Las construcciones más comunes son «הוצהר, הוסכם» (*se acordó y se otorgó*) y «הותנה, הוסכם» (*se declaró, se acordó y se otorgó*), cuya aparición se registra en todos y cada uno de los contratos que forman el subcorpus B. Otros ejemplos de este tipo de construcciones son los siguientes: «חוזרים ומאשרים» (*vuelven y repiten*), «מוסכמים וקבועים מראש» (*pactados y establecidos con anterioridad*), «מוצהר ומוסכם» (*se declara y se acuerda*), «לשוב וליטול» (*volver y asumir*).

3.3. ANÁLISIS DISCURSIVO DEL SUBCORPUS C

En esta sección, llevaré a cabo el análisis del subcorpus C, conformado por traducciones al español de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. En esta ocasión también seguiré el modelo empleado en las secciones 2 y 3 y, por tanto, el análisis se dividirá en tres niveles: formal, sintáctico y terminológico-fraseológico.

3.3.1. Nivel formal

En este nivel, analizaré la macroestructura de las traducciones al español de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Asimismo, al igual que en los análisis de los subcorpus A y B, también analizaré aspectos visuales como la disposición de los distintos elementos textuales en la página; el uso de la negrita, la cursiva y el subrayado; el empleo de la mayúscula y otros aspectos tipográficos; el tipo y el tamaño de letra y aspectos relativos a la puntuación.

La colección de traducciones al español de los contratos israelíes escritos en hebreo que forman el subcorpus C presentan una macroestructura homogénea. En primer lugar, las traducciones analizadas identifican el tipo de documento, el negocio jurídico y la variante legal a la que este se ajusta. Seguidamente, se deja constancia del lugar y de la fecha de otorgamiento del contrato. A continuación, reproduzco la manera en que las traducciones analizadas recogen la información mencionada:

Muestra C.1.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(NO PROTEGIDO)

Celebrado y firmado del día XX del mes XX del año 20XX

Muestra C.2.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (NO PROTEGIDO)

Otorgado y suscrito en Jerusalén el 20 de marzo de 2002

Muestra C.3.

Contrato de alquiler de renta controlada

suscrito y firmado en Ashqelon el día 01 de mayo de 2020

Muestra C.4.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN PROTECCIÓN

CELEBRADO Y FIRMADO EN RAMAT GAN EL 19 DE
OCTUBRE DE 2017

En segundo lugar, se ofrece la identificación de las partes otorgantes y la calidad en que estas actúan. Esta información se dispone en párrafos independientes y, a pesar de que todas se ajustan al mismo esquema, las muestras analizadas son dispares en la manera presentar la información referida. El primer párrafo hace referencia a la parte arrendadora y, en todas las muestras, se introduce con la preposición «entre». Por lo general, esta sección incluye el nombre, el número de documento de identidad correspondiente y el domicilio del arrendador y, para señalar el final de la información concerniente a este, se inserta el sintagma «de una parte» u otra variante similar, como «por una parte». A continuación, se incluyen los mismos datos relativos a la parte arrendataria, aunque en esta ocasión se inicia el párrafo con la conjunción «y», aunque una de las muestras opta por la conjunción citada y la repetición de la preposición que encabezaba el primer párrafo, es decir, «y entre». Al igual que se delimita el párrafo que identifica a la parte arrendataria, este se termina con el sintagma distributivo «de otra parte» u otra variante similar, como «de la otra» o «por otra parte».

En tercer lugar, se introduce la parte expositiva donde se señalan las circunstancias y motivos que han dado lugar al otorgamiento del contrato de arrendamiento. Dichas circunstancias y motivos se distribuyen en párrafos independientes que presentan una fórmula introductoria, aunque las traducciones objeto de estudio no presentan homogeneidad al respecto. Mientras que tres de las muestras optan por el uso de una forma verbal en gerundio, «considerando que... y considerando que...» o «siendo que...

y siendo que...», la cuarta muestra se decanta por el uso de una forma en participio, «dado que... y dado que...».

En cuarto lugar, se inserta una declaración que establece la voluntad de las partes de vincularse contractualmente como resultado de las circunstancias y motivos expuestos anteriormente. Cada una de las traducciones presenta esta declaración con una redacción propia, aunque todas ellas guardan un alto grado de similitud, tal y como ilustro a continuación con ejemplos extraídos de las muestras objeto de estudio en esta sección:

<i>Muestra C.1.</i>	por consiguiente, las partes acuerdan y estipulan lo siguiente:
<i>Muestra C.2.</i>	ambas partes acuerdan y estipulan las siguientes cláusulas:
<i>Muestra C.3.</i>	Por todo ello, las partes establecen y acuerdan lo siguiente:
<i>Muestra C.4.</i>	Por consiguiente, se declara, se condiciona y se acuerda entre las partes lo siguiente:

En quinto lugar, comienza el clausulado, donde se recogen los derechos y obligaciones que asumen los otorgantes en el marco de la relación contractual generada. En esta sección, cada cláusula se presenta en un párrafo independiente encabezado por una cifra arábica, hecho que constato en cada una de las traducciones. En cuanto a aquellas cláusulas que se componen de varias partes, todas las traducciones optan por la utilización de letras latinas a fin de distribuir la información en subpárrafos. A continuación, ejemplifico la afirmación anterior con texto obtenido de una de las muestras del subcorpus C:

<i>Muestra C.1.</i>	5.	A. Tan pronto como se suscriba el contrato, el arrendatario deberá asumir la totalidad de los pagos y cargos, aplicables al período estipulado, por el consumo de agua, electricidad, teléfono, gas y gastos de comunidad y/o la parte proporcional que le corresponda en la limpieza de las zonas comunes. El arrendatario se compromete a reintegrar al arrendador cualquier cantidad que éste haya desembolsado y cuya responsabilidad recaiga en el arrendatario. En
---------------------	-----------	---

caso de que el arrendatario solicite que se instale una línea telefónica en la vivienda, asumirá los gastos de instalación personal e individualmente.

- B.** El arrendatario se compromete a conservar la totalidad de los recibos de pago de los gastos incurridos, incluidos los recibos de los pagos ordinarios, y entregárselos al arrendador a petición suya.

En sexto lugar, antes de introducir la sección donde se incluirían las firmas de las partes otorgantes, las traducciones aquí analizadas recogen una declaración final que refleja la conformidad de los otorgantes con el contenido del contrato. Al igual que ocurre con la declaración que antecede al clausulado, cada traducción de las aquí analizadas recoge una redacción particular, aunque similar, para esta declaración:

Muestra C.1. | En fe de lo cual firman las partes de su puño y letra:

Muestra C.2. | **En fe de lo cual, ambas partes suscriben el presente documento:**

Muestra C.3. | **En prueba de lo cual, firman las partes:**

Muestra C.4. | **Para constancia firman las partes**

En séptimo y último lugar, advierto que la muestra C.1. recoge información más allá de la firma de otorgantes. Esto se debe a que se trata de la traducción de la muestra B.1. y, como ya señalé en el análisis del subcorpus de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, la muestra B.1. recoge una lista de reservas hechas por la parte arrendadora.

En lo que a aspectos visuales se refiere, trataré en primer lugar la disposición del texto en la página. Tres traducciones presentan el texto justificado, mientras que una de ellas no lo hace. La información se dispone en párrafos de longitud corta a media y, en ocasiones, conforman una única entidad oracional, como ocurre en los siguientes ejemplos:

Muestra C.1. | (...) La vivienda es una propiedad que a fecha del 20.8.68 no tenía inquilino con derechos sobre la misma

y no ha sido abonado por los arrendatarios ningún pago llave en mano ni ninguna otra retribución a cambio de la obtención de derechos de arrendamiento, y por ello las partes acuerdan que no será de aplicación sobre la vivienda y/o en relación con la misma y/o en relación con el arrendamiento, la Ley de Protección del Inquilino de conformidad con lo estipulado en la misma (versión combinada) de 5732 – 1972.

Muestra C.2.

El Arrendatario le entregará al Arrendador un aval de 10.000 NIS (en letras, diez mil NIS), **cheque n.º 987654**, con el fin de garantizar el pago de la renta de manera puntal, el desalojo la vivienda según lo convenido en este contrato, el buen estado de la vivienda y el abono de todos los gastos referidos en la cláusula 12.

Muestra C.3.

En caso de que el arrendatario incumpla cualquiera de las condiciones de este contrato, o cualquier obligación que recaiga sobre él de acuerdo con el presente contrato, o si no las cumple a su debido tiempo, el arrendatario o su representante legal podrá, sin menoscabo de los derechos a su alcance, rescindir el contrato y, entre otras medias, exigir el desalojo inmediato de la vivienda.

Muestra C.4.

Reparar a cargo suyo todo daño o avería causados al bien arrendado durante el periodo de arrendamiento debido al uso, excepto en caso de que se hayan causado debido al desgaste razonable (como, por ejemplo, humedad en las tuberías, la infraestructura de aire acondicionado, goteras y el contenido del bien arrendado), e igualmente pintar las paredes con pintura blanca al fin del arrendamiento.

Como he expuesto tanto en el análisis del subcorpus A como del subcorpus B, la extensa longitud de las oraciones es una característica del español y hebreo jurídicos, característica que observo con regularidad también en las traducciones del subcorpus C.

La utilización de la negrita presenta disparidad a lo largo de las muestras estudiadas. Todas las traducciones optan por su uso a la hora de denominar el tipo de documento jurídico; una de ellas, también en la identificación del lugar y fecha de celebración del contrato y dos de ellas resaltan de este modo las declaraciones que anteceden al clausulado y a la firma de las partes. Asimismo, en tres muestras, la negrita se emplea para resaltar información particular al contrato, como los datos identificativos de los

otorgantes, el importe de la renta, y en la muestra C.3, también se utiliza en la numeración de cláusulas y subcláusulas. Constató, finalmente, que la utilización de la negrita en las traducciones no es completamente simétrica con sus respectivos textos originales.

El uso del subrayado tiene una menor presencia que el de la negrita en los contratos que conforman el subcorpus B y su empleo es dispar. Mientras que en una de las muestras su presencia es inexistente, el resto de ellas lo reservan para la denominación del contrato. Algunas traducciones lo emplean, además, para resaltar los datos personales que identifican a las partes al principio del contrato.

En lo que a la cursiva respecta, tan solo tres traducciones recogen en sí texto en esta variante tipográfica. El uso más representativo de la cursiva en las muestras analizadas tiene que ver con la necesidad del traductor jurado de dejar constancia de elementos no textuales o elementos aclaratorios en el cuerpo de su traducción. En este sentido, tanto la muestra C.1. como C.2. recurren a la cursiva entre corchetes para señalar la presencia de firmas y en las muestras C.1. y C.4. constato el uso de esta variante tipográfico con fines aclaratorios. A continuación, ilustro estas afirmaciones con ejemplos extraídos de las muestras mencionadas:

<i>Muestra C.1.</i>	En caso de que los arrendatarios se retrasaran en el desalojo de la vivienda en la fecha anteriormente estipulada, deberán abonar a la arrendadora una indemnización acordada, estipulada y valorada de antemano, por un importe de <u>X00</u> (shekel nuevo) [ILS] por cada día de retraso en el desalojo de la vivienda sin detrimento del derecho de la arrendadora a adoptar medidas adicionales entre ellas el desalojo de la vivienda.
<i>Muestra C.1.</i>	[Dos firmas ilegibles]
<i>Muestra C.2.</i>	[Firma ilegible]
<i>Muestra C.4.</i>	Se declara y se acuerda explícitamente que los pagos que el arrendatario haya hecho al arrendador por el alquiler son por el valor del arrendamiento

| exclusivamente y no pagos por 'dinero base' [key
| money].

El empleo de letras mayúsculas está reservado a la denominación del documento en tres de las muestras analizadas, mientras que en dos de ellas se utiliza en casos adicionales. La muestra C.2. presenta con mayúscula inicial aquellos sustantivos que hacen referencia a términos clave del contrato, como en los casos siguientes:

Muestra C.2.

(...) Entre: Avi Israeli, con doc. de identidad n.º 999999999, y _____, con doc. de id. n.º _____, con domicilio en 99 Jerusalem St. (Mazkeret Batya) (en lo sucesivo, «el Arrendador»). Teléfono: 050-999999, (...)

El Arrendador se guarda el derecho de realizar visitas a la vivienda en cualquier momento que estime oportuno (tras coordinarlo con el Arrendatario) con el fin de comprobar el estado de la vivienda y el uso hecho de ella. (...)

La muestra C.4. recurre al uso de mayúsculas en la identificación del lugar y fecha de celebración del contrato y para resaltar el nombre de las partes otorgantes. Salvo estas excepciones, la utilización de letras mayúsculas se adapta a su uso normativo (Cervantes, 2012: 159) a lo largo de todas las traducciones que he analizado.

Para finalizar el análisis del nivel formal, me centraré brevemente en el tipo de letra que se ha empleado en las traducciones y en la puntuación. Por un lado, en cuanto al tipo de letra utilizado en las traducciones del subcorpus C, constato un uso heterogéneo: dos traducciones emplean la fuente Calibri (la ofrecida por defecto por el procesador de textos Microsoft Word en sus últimas versiones), otra opta por Arial y la última, por Times New Roman.

En segundo y último lugar, en lo que a la puntuación respecta, no he advertido usos que se desvíen de aquellos establecidos por la norma para la coma, el punto, los dos puntos o el punto y coma (Cervantes, 2012: 162-169). El empleo de las comillas, por su parte, sí presenta discrepancias entre las distintas traducciones analizadas. Mientras que

el uso mayoritario es aquel de las comillas inglesas (“ ”), tan solo la muestra C.2. opta por el uso de comillas angulares (« ») que, según la norma, es preferible al uso de comillas inglesas (Cervantes, 2012: 178).

3.3.2. Nivel sintáctico

En este nivel, abordaré los tiempos y modos verbales utilizados. Al analizar de manera exhaustiva los textos que componen el subcorpus C, he obtenido los resultados que plasmo en la siguiente tabla:

Tabla 9: tiempos y modos verbales en el subcorpus C

<i>Tiempo verbal</i>	<i>Ocurrencias</i>	<i>Incidencia (%)</i>	<i>Ejemplo (texto y ocurrencia)</i>
Modo: indicativo			
Presente	127	42,91	C.3. (...) el arrendador alquila y el arrendatario recibe en alquiler la vivienda (...)
Pretérito perfecto simple	0	0,00	
Pretérito imperfecto	4	1,35	C.4 (...) todos los pagos que eran responsabilidad del arrendatario.
Pretérito perfecto compuesto	13	4,39	C.3. El arrendatario declara que ha recibido la vivienda limpia (...)
Pretérito pluscuamperfecto	0	0,00	
Pretérito anterior	0	0,00	
Futuro simple	84	28,38	C.2. El periodo de alquiler será de 12 meses a partir del (...)
Futuro compuesto	0	0,00	
Condicional simple	0	0,00	
Condicional compuesto	0	0,00	
Modo: subjuntivo			
Presente	54	18,24	C.1. (...) ni permitir a otros utilizar la vivienda, sea cual sea el objetivo.
Pretérito perfecto compuesto	9	3,04	C.3. (...) después de que el arrendador haya comprobado que el arrendatario haya cumplido (...)

Pretérito imperfecto	5	1,69	C.1. <i>Si la arrendadora permitiera que el cambio permaneciera (...)</i>
Pretérito pluscuamperfecto	0	0,00	
Futuro simple	0	0,00	
Futuro compuesto	0	0,00	
Modo: imperativo	0	0,00	
TOTAL	296	100,00	

Al igual que en los contratos de arrendamiento españoles escritos en español, en las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo constato la predominancia del presente de indicativo, del futuro simple y del presente de subjuntivo. El presente de indicativo tiene una incidencia del 42,91 % y se emplea, por lo general, para dejar constancia de hechos y circunstancias reales, como puede ser la titularidad del inmueble arrendado [«(...) Que el arrendador es el propietario de un piso de 2 habitaciones (...)» (C.4.)] o las acciones que las partes otorgantes llevan a cabo en el marco del negocio jurídico por el que se vinculan [«El Arrendatario se compromete a no realizar cambios en la estructura de la vivienda sin el consentimiento del Arrendador (...)» (C.2.)].

El futuro de indicativo, por su parte, se ajusta a la tendencia del español y del hebreo jurídicos y se emplea en las dos modalidades que ya apunté en el análisis del subcorpus A: la deóntica [«El Arrendatario abonará los gastos de agua, electricidad, comunidad de vecinos, jardinería, gas y teléfono» (C.2.)] y la epistémica [«En caso de que el arrendador encuentre otro arrendatario dentro del término de 20 días después de que el arrendatario haya desalojado, el arrendador descontará a favor suyo 100 shekels (...)» (C.4.)].

En lo que respecta al presente de subjuntivo, este se emplea en construcciones que gramaticalmente así lo exigen, como, por ejemplo, en oraciones subordinadas de relativo [«En caso de que el arrendatario incumpla cualquiera de las condiciones de este contrato, o cualquier obligación que recaiga sobre él de acuerdo con el presente contrato (...)» (C.3.)].

Finalmente, a diferencia de la tendencia arcaizante del español jurídico generada por el uso del futuro simple de subjuntivo, la cual quedó plasmada en varias ocasiones en los contratos de arrendamiento escritos originariamente en español, las traducciones al español del subcorpus C tienden al lenguaje más común y llano, presentando una incidencia nula de dicho tiempo verbal.

Como expuse en secciones anteriores, una de las características principales de los textos jurídicos escritos en español es el uso excesivo del gerundio (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 105-108). En la sección correspondiente al análisis del subcorpus A enumeré brevemente los usos correctos e incorrectos más usuales del gerundio en el ámbito jurídico, por lo que a continuación procedo a analizar directamente el uso que de esta forma verbal impersonal se hace en las traducciones del subcorpus C. Con un total de 19 apariciones, las traducciones analizadas hacen un uso normativo del gerundio, empleándolo en todas ellas con una función explicativa. Asimismo, su uso se reduce prácticamente por completo a la parte expositiva del contrato, donde se concentra un total 15 ocurrencias del total mencionado.

En cuanto al uso de la pasiva, observo que la variante más empleada en el subcorpus de traducciones es la refleja, con un total de 99 ocurrencias, mientras que la pasiva perifrástica tan solo aparece en dos ocasiones a lo largo de toda la colección de textos que ahora analizo. No he observado, sin embargo, ninguna ocurrencia de pasiva perifrástica con verbos distintos a «ser», tales como «quedar» o «venir» (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 111).

En lo que respecta a la referencia deíctica al propio texto, los contratos traducidos presentan cuatro variantes deícticas para referirse a sí mismos, las cuales figuran en la siguiente tabla en orden descendente por cantidad de ocurrencias:

Tabla 10: referencias deícticas al propio texto en el subcorpus C

<i>Expresión</i>	<i>Ocurrencias</i>
«este contrato»	11
«el presente contrato»	10
«anteriormente»	7
«el contrato»	4

3.3.3. Nivel terminológico y fraseológico

Basándome en el análisis terminológico y fraseológico realizado en los dos apartados anteriores, a continuación llevaré a cabo un análisis de los conceptos de mayor aparición en las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. También abordaré la nominalización y, desde un nivel fraseológico, me centraré en aquellas construcciones lingüísticas cuya aparición se repite a lo largo de los textos analizados.

En sintonía con los apartados 2.3. y 3.3., ofrezco a continuación una lista que recoge los términos más recurrentes en las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo que he analizado:

Tabla 11: términos más frecuentes en el subcorpus C

<i>Término</i>	<i>Ocurrencias</i>
arrendatario	164
arrendador	138
vivienda	98
contrato	71
parte	55
presente	53
periodo	49
arrendamiento	45

comprometerse	37
bien (<i>sust.</i>)	36

Tal y como ocurría en el caso de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano y de los israelíes escritos en hebreo analizados previamente, la lista de palabras más comunes en los textos aquí analizados también está compuesta por conjunciones, artículos y preposiciones, mientras que la lista de términos más comunes incluye palabras estrechamente relacionadas con el campo semántico del arrendamiento.

Como ya expuse, la nominalización hace referencia a la transformación de una oración en una construcción nominal y su presencia en los textos jurídicos españoles e israelíes es abundante (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014) (Zewi, 2013). No obstante, gracias al análisis automático de este fenómeno mediante AntConc, he podido observar que las traducciones que componen el subcorpus C tienen a utilizar construcciones verbales en lugar de nominales. No he hallado construcciones nominales idénticas o similares a las encontradas en el análisis del subcorpus A y los ejemplos de nominalización recogidos en el análisis del subcorpus B se han traducido en todos los casos por construcciones verbales.

En lo que respecta a la fraseología, constato que los traductores han tendido a conservar las construcciones binómicas y trinómicas que señalé en el análisis de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo. Los siguientes ejemplos que apporto dejan constancia de la anterior afirmación:

- Muestra C.1.* | Por consiguiente, las partes acuerdan y estipulan (...)
- Muestra C.2.* | (...) ambas partes acuerdan y estipulan las siguientes (...)
- Muestra C.3.* | Por todo ello, las partes establecen y acuerdan lo siguiente (...)
- Muestra C.4.* | Se declara y se acuerda explícitamente (...)

Se declara y se acuerda que (...)

Por consiguiente, se declara, se condiciona y se acuerda (...)

Observo que, en todos los textos analizados, estas expresiones se redactan en presente de indicativo a pesar de que en hebreo los binomios y trinomios identificados aparecen siempre en pasado: «הוצהר, הוסכם והותנה» (*se acordó y se otorgó*) o «(se declaró, se acordó y se otorgó)», por ejemplo. Otras expresiones de este tipo que aparecen en cada una de las muestras analizadas son las que introducen el lugar y fecha de celebración del contrato: «otorgado y suscrito», «celebrado y firmado» o «suscrito y firmado».

Otro aspecto fraseológico que me gustaría apuntar es la tendencia a invertir el orden natural de la oración (sujeto – verbo – predicado) en la declaración de conformidad de las partes con el contenido del contrato, al igual que ocurre en hebreo («ולראיה באו הצדדים על «ההתום»»). Tres muestras optan por dicha inversión, mientras que la traducción restante opta por una construcción en la que el sujeto ocupa la primera posición y va seguido de un verbo y predicado, tal y como reflejo a continuación:

Muestra C.1. | En fe de lo cual firman las partes de su puño y letra:

Muestra C.2. | En fe de lo cual, ambas partes suscriben el presente documento:

Muestra C.3. | En prueba de lo cual, firman las partes:

Muestra C.4. | Para constancia firman las partes:

3.4. RECAPITULACIÓN

Para concluir, en este capítulo he analizado los tres subcorpus sobre los que baso mi investigación. El análisis realizado se distribuye en distintos niveles (formal,

sintáctico, terminológico y fraseológico) con arreglo a la división propuesta por Monzó Nebot (2008: 246-247), ya que el modelo de esta autora me permite abordar distintos aspectos propios de las dimensiones de que se compone el análisis crítico del discurso de Fairclough (1995: 2). Una vez finalizado el análisis individual de cada colección de textos, procedo en el siguiente capítulo a comparar los resultados obtenidos en relación con los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano y con las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo a fin de esclarecer la hipótesis que planteé al inicio de este trabajo de fin de máster.

CAPÍTULO 4: COMPARACIÓN DE RESULTADOS OBTENIDOS

Analizadas las distintas colecciones de textos que componen el corpus sobre el que fundamento este trabajo de fin de máster, es hora de proceder a la comparación de los resultados obtenidos en el análisis de los subcorpus A, B y C. Este trabajo de comparación será el que me permita identificar si las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo presentan características, rasgos y patrones propios que me faculten para concluir que la hipótesis planteada al inicio de mi investigación es correcta o si, por el contrario, ha de refutarse. Para llevar a cabo dicha comparación, confrontaré los resultados obtenidos en los análisis expuestos en el capítulo anterior y expondré la información según los niveles en que los basé: nivel formal, sintáctico y terminológico-fraseológico.

4.1. NIVEL FORMAL

En el análisis del nivel formal llevado a cabo, me centré en la macroestructura que presentaban los textos estudiados y en aspectos de tipo tipográfico como el uso de la negrita, la cursiva, el subrayado, la mayúscula, los signos de puntuación o el tipo de letra.

Desde un punto de vista macroestructural, el análisis de los subcorpus A, B y C ha arrojado resultados diferentes para cada colección de textos. Si bien el subcorpus de contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano se adecua a las convenciones propias de este género en la cultura española, las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo estudiadas mantienen la macroestructura típica

que presentan los contratos de arrendamiento de viviendas en el Estado de Israel, tal y como expongo a continuación:

Estructura de los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano:

1. identificación del documento y del negocio jurídico;
2. identificación del lugar y la fecha de celebración del negocio jurídico;
3. identificación de la parte arrendadora, en primer lugar, y de la parte arrendataria, en segundo lugar;
4. identificación de las partes intervinientes;
5. exposición de las circunstancias que han propiciado la celebración del negocio jurídico;
6. reconocimiento de la capacidad legal de las partes otorgantes;
7. clausulado;
8. manifestación de conformidad de los otorgantes; y
9. firmas.

Estructura de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo y de sus traducciones al español:

1. identificación del documento y del negocio jurídico y de la variante legal de aplicación;
2. identificación del lugar y la fecha de celebración del negocio jurídico;
3. identificación de la parte arrendadora, en primer lugar, y de la parte arrendataria, en segundo lugar, así como de la calidad en que estas intervienen;
4. exposición de las circunstancias que han propiciado la celebración del negocio jurídico;
5. declaración de la voluntad de las partes de vincularse contractualmente;
6. clausulado;
7. declaración de conformidad de las partes con el contenido del documento; y

8. firmas.

En lo que concierne al uso de la distinción tipográfica (la negrita, la cursiva y el subrayado), el análisis de los subcorpus mencionados ha revelado distintas tendencias. En cuanto a la negrita, su empleo en los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano es menor que el uso que de ella se hace en los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo y sus traducciones al español. En aquellos su uso está relegado a los títulos, mientras que en estos su empleo está más extendido y se utiliza para resaltar información que, por lo general, en los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano se resalta con otros mecanismos, como la mayúscula, tal y como nuestro en el siguiente ejemplo:

Muestra A.5.

De una parte, y como ARRENDADOR, persona física, Dña. **MARÍA GÓMEZ GÓMEZ**, mayor de edad, de estado civil casada

Muestra B.4

בין: **אבי ישראלי**
ת.ז. מספר **999999999**
מרחוב **רמב"ם 999**, ירושלים
(להלן: "המשכיר"), **מצד אחד**;

Muestra C.4

Entre: **Avi Israeli**
Id. número **999999999**
De la calle **Rambam 999**,
Jerusalén
(en adelante: "el arrendador"),
por una parte;

En cuanto a la cursiva, su empleo es nulo en los subcorpus A y B, mientras que en el subcorpus C sí se utiliza, entre corchetes y para dar acceso a la voz de la traductora o traductor con fines aclaratorios. Finalmente, en lo que al subrayado respecta, su uso en los contratos del subcorpus A se relega a títulos y epígrafes, mientras que en los textos de los subcorpus B y C también se utiliza, además, para resaltar en algunas ocasiones datos de tipo identificativo, como nombre y número de identidad (véanse los ejemplos anteriores aportados en relación con el uso de la negrita).

Como señalé en el análisis de los contratos de arrendamiento israelíes, la mayúscula no existe en la lengua hebrea, por lo que en este párrafo solamente me centraré

exclusivamente en los subcorpus A y C. Además del uso normativo, la utilización de la mayúscula presenta patrones diferentes en cada uno de los subcorpus comparados y que a continuación recojo:

Uso de la mayúscula en el subcorpus A:

- identificación del documento,
- introducción de secciones,
- numerales del clausulado e
- información que se destaca.

Uso de la mayúscula en el subcorpus C:

- identificación del documento,
- identificación del lugar y fecha de celebración del contrato y
- términos clave del contrato (mayúscula inicial).

En cuanto a la puntuación, el subcorpus A presenta algunas anomalías, sobre todo en lo que respecta a la utilización de la coma como signo separador de elementos oracionales que, normativamente, han de escribirse sin separación gráfica, como pueden serlo el sujeto y el verbo o el verbo y sus complementos. Por el contrario, en los subcorpus B y C no he observado usos que se desvíen de la norma. La presencia de un menor uso inadecuado de los signos de puntuación en los textos traducidos podría deberse a la formación lingüística de los traductores-intérpretes jurados.

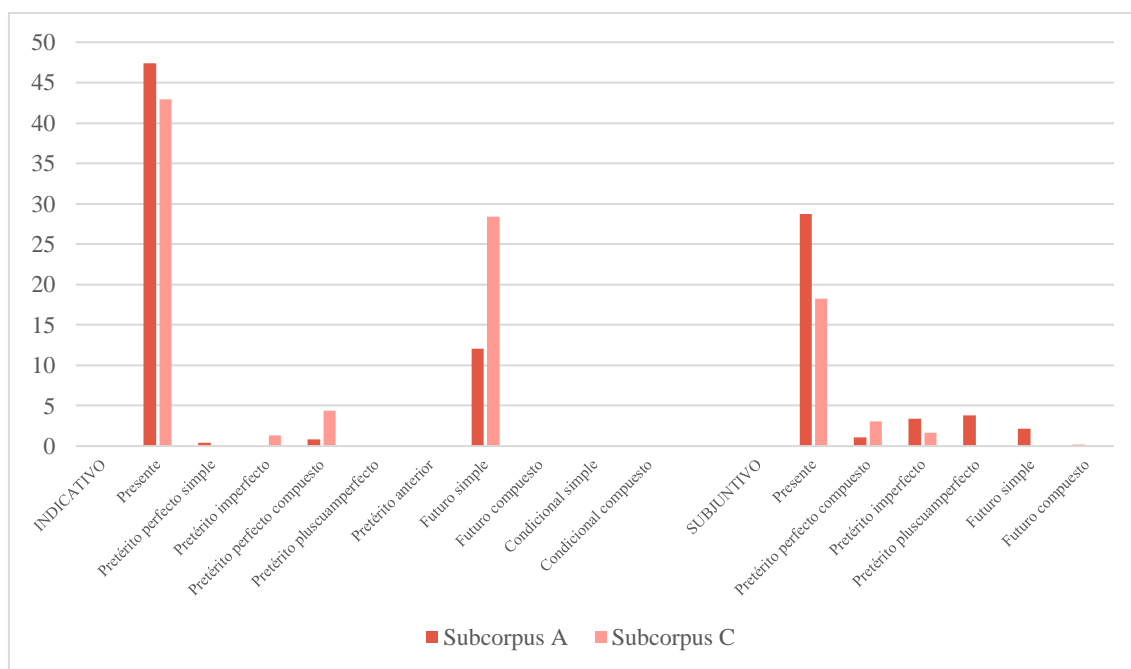
Finalmente, observo una mayor variedad de fuentes tipográficas en el subcorpus B (Times New Roman y David) y en el C (Times New Roman, Arial y Calibri) frente a un uso estático de Times New Roman en los textos del subcorpus A.

4.2. NIVEL SINTÁCTICO

En el análisis del nivel sintáctico, me centré en el uso de los tiempos y modos verbales, en el empleo del gerundio, en la pasiva y en la referencia déictica al propio texto.

En primer lugar, el análisis pormenorizado de los tiempos y modos verbales utilizados en los subcorpus A y C demuestra una clara diferencia, tal y como se desprende de los datos recogidos en las tablas 1 y 8. y que a continuación resumo. La gráfica que propongo seguidamente muestra el porcentaje de aparición de cada tiempo verbal en los subcorpus analizados:

Gráfica 1: porcentaje de aparición de tiempos verbales en los subcorpus A y C



Como demuestran las barras de la gráfica anterior, los tiempos más utilizados en ambos corpus son el presente de indicativo, el futuro simple de indicativo y el presente de subjuntivo. No obstante, el subcorpus A presenta una mayor variedad de tiempos verbales —diez de los dieciséis tiempos posibles— en comparación con el subcorpus C, que presenta una mayor simplicidad en el ámbito verbal al emplear tan solo siete de ellos.

Al respecto, cabe recordar la ley de normalización progresiva de Toury (2004: 336-337) que traté en el marco teórico de este trabajo de fin de máster. Esta ley sugiere que, si comparamos textos originales con traducciones, estas últimas adolecerán de mayor simplicidad y monotonía y tendrán niveles más bajos de organización, ambigüedad y especificidad, lo que puede derivar en patrones específicos para casos de comunicación traducida y, por tanto, transgéneros. También cabe recordar que la lengua hebrea tan solo dispone de tres tiempos verbales, tal y como expuse en el análisis del subcorpus B y, por tanto, es posible que ello propicie una mayor simplicidad verbal en las traducciones al español de los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo.

En segundo lugar, como indiqué en el análisis del subcorpus compuesto por contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, el español jurídico se caracteriza por el uso excesivo de la forma impersonal del gerundio, que a menudo aparece en construcciones que son gramaticalmente incorrectas (Alcaraz Varó, Hughes y Gómez, 2014: 105-108). Tras estudiar el uso de esta forma en los subcorpus A y C⁷ que aquí comparo, constato que los contratos de arrendamiento escritos originariamente en español presentan un uso elevado de esta forma verbal y, en muchas ocasiones, incorrecto. Por el contrario, las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo no abusan del gerundio y hacen un uso adecuado y normativo de él. Por tanto, una menor aparición de esta forma verbal podría considerarse como un patrón que apunta a la existencia de un transgénero específico al confluir la necesidad de mediación con la formación lingüística de los traductores.

En tercer lugar, el estudio de la pasiva en cualquiera de sus variantes, perifrástica o refleja, en los subcorpus A y C⁸ no ha aportado datos que, *a priori*, respalden la hipótesis de esta investigación. El análisis efectuado revela que la pasiva refleja tiene un uso más

⁷ En hebreo no existe la forma verbal impersonal del gerundio.

⁸ En hebreo no existe equivalencia con la construcción de la voz pasiva en español, por lo que la comparación de estos datos con los resultados obtenidos en el análisis del subcorpus B no es posible.

extendido en ambas colecciones de textos en detrimento del uso de la pasiva perifrástica, cuya utilización en la lengua castellana es menos común.

En cuarto lugar, el último aspecto que he tratado en el nivel sintáctico es la referencia deíctica al propio texto. El análisis de los tres subcorpus enseña que tanto los contratos de arrendamiento escritos originariamente en español o hebreo, así como las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo se valen prácticamente de los mismos mecanismos para referirse deícticamente a sí mismos, tal y como ilustro abajo:

Tabla 12: comparación de la referencia deíctica al propio texto en cada subcorpus

<i>Colección</i>	<i>Expresión</i>	<i>Ocurrencias</i>
<i>Subcorpus A</i>	«el presente contrato»	54
	«este contrato»	28
	«el contrato»	21
	«este documento»	5
	«este»	3
<i>Subcorpus B</i>	«הסכם זה»	98
	«להלן»	39
	«חווה זה»	38
	«לעיל»	24
	«הנ"ל»	21
	«כדלקמן»	12
	«דלעיל»	1
<i>Subcorpus C</i>	«este contrato»	11
	«el presente contrato»	10
	«anteriormente»	7
	«el contrato»	4

A pesar de lo dicho, la tabla anterior señala que «este contrato» tiene una mayor incidencia en el subcorpus C que la variante más común recogida en el subcorpus A, es decir, «el presente contrato». Dicha diferencia podría ser producto de la interferencia de la expresión más común en los textos originales en hebreo, «הסכם זה», cuya traducción al español sería «este acuerdo».

4.3. NIVEL TERMINOLÓGICO Y FRASEOLÓGICO

El análisis del último nivel se centró en averiguar qué términos tenían una mayor predominancia en los textos estudiados, así como el fenómeno de la nominalización, puesto que esta es una de las características del español jurídico y del hebreo, en general. Finalmente, se abordaron aspectos de tipo fraseológico. En las siguientes líneas compararé los resultados reflejados en el capítulo anterior.

Para comenzar, he de recordar que, a efectos de esta investigación, obvié las denominadas *stopwords*, palabras funcionales que morfológicamente suelen ser determinantes, conjunciones, artículos... La razón para obviar estas palabras es que su eliminación del material de análisis y estudio no afectaría, al menos significativamente, a los resultados del presente trabajo, tal y como indican Oakes y Ji (2012: 154). Dicho esto, me centré en los términos, definidos aquí como «lexical items with special reference in a restricted subject field», adoptando la definición aportada por Ali Khan (2016: 698). Los términos más comunes de los subcorpus A, B y C se reflejan en la siguiente tabla, donde expongo también la cantidad de ocurrencias de cada uno de ellos en sus respectivos subcorpus:

Tabla 13: comparación de términos más frecuentes en cada subcorpus

Subcorpus A		Subcorpus B		Subcorpus C	
Palabra	Oc.	Palabra	Oc.	Palabra	Oc.
arrendatario	185	שוכר (<i>arrendatario</i>)	345	arrendatario	164
contrato	168	משכיר (<i>arrendador</i>)	280	arrendador	138
vivienda	126	שכירות (<i>alquiler,</i> <i>arrendamiento</i>)	165	vivienda	98
parte	120	מושכר (<i>vivienda,</i> <i>literalmente «lo</i> <i>alquilado»</i>)	159	contrato	71
arrendador	109	הסכם (<i>acuerdo</i>)	115	parte	55
renta	67	דירה (<i>vivienda</i>)	88	presente	53
presente	56	יום (<i>día</i>)	67	periodo	49
caso	50	צד (<i>parte</i>)	67	arrendamiento	45
arrendamiento	42	מתחייב (<i>se</i> <i>compromete</i>)	60	comprometerse	37
mes	32	חוזה (<i>contrato</i>)	52	bien (<i>sust.</i>)	36

Como se puede observar, los términos más comunes son en su mayoría sustantivos, aunque también he hallado entre ellos el adjetivo «presente» y, en los subcorpus B y C, también el verbo «comprometerse». Excluyendo aquellos que no se encuadran en la categoría morfológica de los sustantivos, los términos con mayor presencia en las tres colecciones de textos analizadas están estrechamente ligados con el campo semántico del alquiler. Constató que la mayoría de los términos más comunes hallados en el subcorpus A se encuentran también en los otros dos grupos de textos, aunque su frecuencia de aparición varía de unos a otros.

En cuanto a la nominalización, expuse que se trata de un fenómeno característico del español jurídico y de la lengua hebrea en general. El análisis que realicé de este fenómeno gramatical me permite constatar una alta frecuencia de estructuras nominalizadas en los textos de los subcorpus A y B. No obstante, las traducciones del

subcorpus C muestran preferencia por estructuras verbales y, por tanto, desde este punto de vista, un contrato de arrendamiento en español que contenga un mayor índice de estructuras verbales en detrimento de las nominales podría ser un indicador de un transgénero específico.

Para finalizar, fraseológicamente, los textos del subcorpus A se alinean con las convenciones españolas para los contratos de arrendamiento, mientras que los textos del subcorpus B se ajustan a las convenciones israelíes para dicho género. El subcorpus C, por su parte, se alinea en mayor medida con las convenciones vigentes en el Estado de Israel. Como resultado, las traducciones analizadas contienen un mayor número de construcciones binómicas y trinómicas. Algunos ejemplos de tales construcciones son «acuerdan y estipulan», «celebrado y firmado» o «se declara, se condiciona y se acuerda», que se corresponden con las siguientes construcciones halladas en el subcorpus B: «הוסכם והותנה (se acordó y se otorgó)», «נערך ונהתם» (*celebrado y suscrito*) y «הוצהר, הוסכם והותנה» (*se declaró, se acordó y se otorgó*).

4.4. RECAPITULACIÓN: INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

A la luz de los resultados arrojados por la comparación que he llevado a cabo en este capítulo, observo la existencia de ciertos patrones que validan la hipótesis de este trabajo de fin de máster, esto es, que la traducción al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo es un transgénero específico. A continuación, presento las razones que me llevan a realizar tal afirmación y, para ello, estructuro la información conforme a los niveles de análisis seguidos en el capítulo 4.

Desde un punto de vista formal, las traducciones al castellano de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo que aquí he analizado tienden a adaptarse a las

convenciones del género de los contratos de arrendamiento en la cultura jurídica israelí de habla hebrea. Las traducciones presentan una macroestructura ajena a las convenciones españolas para el género mencionado y gozan de total simetría con la macroestructura de los contratos israelíes. Tipográficamente, no he observado equivalencia entre los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano y las traducciones que conforman el subcorpus C. En esta ocasión, el subcorpus C ha demostrado un mayor acercamiento a las convenciones israelíes de habla hebrea, especialmente mediante un uso más recurrente de la negrita y del subrayado que el que se hace de ellos en las muestras del subcorpus A.

Desde un punto de vista sintáctico, destaca la menor variedad de tiempos verbales utilizados en las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo, un fenómeno que podría encontrar su explicación en la mayor simplicidad verbal del hebreo, el cual cuenta con tres tiempos verbales, y en la ley de normalización progresiva acuñada por Toury (2004: 336-337). En cuanto a la forma impersonal del gerundio, he constatado un uso menos significativo en las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo que en los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano. Además, en las muestras analizadas no he identificado usos incorrectos de esta forma verbal, a diferencia de los textos del subcorpus A.

Desde un punto de vista terminológico-fraseológico, destaca el uso más comedido de estructuras nominalizadas, un patrón característico del español jurídico y del hebreo, en general. Al contrario, las traducciones al español analizadas en este trabajo de fin de máster muestran preferencia por las estructuras verbales, lo que se traduce en un lenguaje más claro. Los textos del subcorpus C, además, contienen también un mayor número de construcciones binómicas y trinómicas, alineándose así con las convenciones propias del género de los contratos de arrendamiento en la cultura jurídica hebreoparlante israelí.

Una vez finalizada la comparación de los resultados obtenidos en cada uno de los tres análisis que he llevado a cabo en el marco de mi investigación, en el siguiente capítulo expongo las conclusiones a las que he llegado y propongo algunas ideas que podrían desarrollarse en el futuro en la misma línea de investigación.

CONCLUSIONES

Con el presente trabajo de fin de máster me puse por objetivo investigar la traducción jurídica de hebreo a castellano y, para ello, acoté el objeto de estudio a la traducción de los contratos de arrendamiento en ese par de idiomas. Partiendo de la hipótesis de que la traducción al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo constituye un *transgénero* específico, es decir, un género originado por la tensión ocasionada entre dos sistemas culturales distintos (Monzó Nebot, 2002), seguí los pasos que a continuación expongo resumidamente para comprobar su validez o si, por el contrario, debía refutarse.

En primer lugar, desde un enfoque descriptivista, establecí el marco teórico en el que se encuadra esta investigación. Al considerar la traducción como un proceso comunicativo condicionado por el marco social en el que se genera, comencé abordando el concepto de *norma*, el cual se refiere a las regularidades presentes en el comportamiento traductor dentro de una situación sociocultural específica (Toury, 2012: 96). Una vez descritos los diversos tipos de normas expuestos por el autor mencionado, proseguí ahondando en los conceptos de *normas*, *leyes* y *universales* de traducción, términos acuñados por Toury (2004: 97-112, 336-349) y Baker (1993: 243) respectivamente. Ambos conceptos establecen que la actividad traductora está sujeta a una serie de características y rasgos que le son propios, independientemente de aspectos tales como el estilo particular del traductor o la combinación lingüística. Para finalizar el marco teórico, realicé una breve revisión bibliográfica sobre el *género* y terminé centrándome en el concepto de *transgénero*. Monzó Nebot (2002: 238), quien acuñó este término, sostiene desde una perspectiva sociocultural, discursiva y cognitiva que los rasgos distintivos de la traducción se adoptan en las interacciones propias de una

comunidad específica y su constante aparición hace que estos se consoliden como convenciones en el sistema social de la traducción, llegando finalmente a un alto grado de normalización y dando lugar, por tanto, a un género específico o *transgénero*.

En segundo lugar, establecí la metodología adoptada para llevar a cabo la investigación propuesta. En este sentido, recurrí a una metodología empírica de tipo cuantitativo basada en corpus, es decir, en una colección de textos –en mi caso escritos– recopilados atendiendo a una serie de criterios preestablecidos por el investigador. De entre los diversos tipos de corpus que existen, me decanté por los paralelos y los comparables. A efectos de este trabajo, adopté la definición de *corpus paralelo* sugerida por Johansson y Oksefjell (1998), quienes mantienen que esta variedad de corpus hace referencia a cualquier colección de textos en dos idiomas que sean comparables entre sí, sin necesidad de ser unos las traducciones de los otros. Los *corpus comparables*, por su lado, hacen referencia a una colección de textos en el mismo o varios idiomas que guardan entre sí cierto grado de similitud y que se han recopilado atendiendo a una serie de criterios específicos. Una vez explicadas las diferencias existentes entre los dos tipos de corpus aquí empleados, me centré en aspectos relacionados con el diseño y la recopilación del corpus de estudio para finalmente ofrecer una descripción de la colección de textos recopilados. Resumidamente, esta investigación se basa en un corpus comparable de tamaño medio compuesto por un total de 27 412 palabras distribuidas en tres subcorpus distintos: el subcorpus A, compuesto por contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano; el B, por contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo; y el C, por traducciones al español de algunos de los contratos incluidos en el subcorpus B.

En tercer lugar, llevé a cabo el análisis de los tres subcorpus mencionados basándome en el análisis crítico del discurso de Fairclough (1995). Puesto que este autor (1995: 187-213) concluye que el análisis textual del discurso debe constar de un análisis lingüístico y de otro intertextual y, dado que mi cometido no era confeccionar un modelo

de análisis particular para esta investigación, me inspiré en un modelo ya existente. El modelo que adopté para analizar el corpus recopilado fue el propuesto por Monzó Nebot (2008: 246-247), ya que los niveles en que este se divide (características formales, estructura genérica semántica y sintáctica, estructuras sintácticas, terminología y fraseología) me permitieron analizar lingüística e intertextualmente, en concordancia con lo dispuesto por Fairclough, los textos que conforman los tres subcorpus ya citados.

En cuarto y último lugar, llevé a cabo la comparación de los resultados obtenidos en el capítulo 3, pudiendo de esta manera comprobar si la hipótesis planteada al inicio de este trabajo se puede dar por comprobada o si, por el contrario, debe rechazarse. Gracias a dicho trabajo de comparación, he constatado que las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo presentan una serie de características y patrones que apuntan a la existencia de un transgénero específico. Desde un punto de vista formal, las traducciones al español de contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo se adecuan a las convenciones macroestructurales y tipográficas establecidas en el polo israelí de habla hebrea para el género estudiado. Sintácticamente hablando, las traducciones al español de los contratos de arrendamiento israelíes contienen una menor variedad de tiempos verbales y una menor incidencia de la forma verbal impersonal del gerundio en comparación con los contratos de arrendamiento redactados originariamente en castellano en el marco jurídico español. En lo que a la terminología y la fraseología respecta, las traducciones analizadas destacan por presentar una menor cantidad de estructuras nominalizadas que los contratos de arrendamiento españoles escritos en castellano, así como una mayor aparición de estructuras binómicas y trinómicas, las cuales abundan en los contratos de arrendamiento israelíes escritos en hebreo.

A la luz de lo expuesto, constato que los resultados obtenidos en este trabajo de fin de máster se alinean con los hallazgos de estudios previos en el campo del transgénero,

tales como Monzó Nebot (2002) o Moreno-Pérez (2020), por ejemplo, en el sentido de que, en ellos, el transgénero ha revelado ser un tercer espacio inestable con características orientadas en la misma dirección pero que mantienen cierta variabilidad. Los resultados de este trabajo de fin de máster ofrecen algunos indicios que respaldan la hipótesis que indiqué al inicio, pero en ningún caso pretenden ser definitivos. Por ello, estimo que debería ahondarse en el presente objeto de estudio en trabajos de mayor envergadura y mayor nivel académico.

Desde una posición crítica, la metodología adoptada me ha permitido ofrecer un análisis inicial que podría ampliarse fácilmente mediante la recopilación de un corpus de estudio de mayor tamaño que permita corroborar los datos que he expuesto a lo largo de esta investigación. Asimismo, el modelo de análisis textual empleado, si bien ha resultado válido para un trabajo de estas características y de este alcance, impone una serie de limitaciones en cuanto a los aspectos incluidos en el trabajo analítico y, además, está orientado a lenguas de la familia indoeuropea. Por ello, la creación de un modelo de análisis más ambicioso y particular que tomase en consideración las características propias de las lenguas semíticas podría traer hacia la superficie otros aspectos de interés para la traducción de lenguas semíticas a lenguas indoeuropeas, en general, y del hebreo al castellano, en particular.

Finalmente, como indiqué en la sección introductoria de este trabajo, la revisión bibliométrica que llevé a cabo con anterioridad al planteamiento de esta investigación indicaba una total ausencia de trabajos académicos que tuvieran por objeto de estudio el que yo he planteado. Por tanto, esta investigación inicial viene a suplir el vacío existente el mundo académico en lo que a la traducción jurídica del hebreo al español europeo respecta y, además, abre las puertas a otros trabajos de investigación relacionados bien con la traducción jurídica de hebreo a español, ya sea centrándose en otros géneros

jurídicos o en otras variedades de la lengua española, o bien con la traducción jurídica de español a hebreo.

ANEXO 1: CORPUS DE ESTUDIO

SUBCORPUS A: CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ESPAÑOLES ESCRITOS EN CASTELLANO

Muestra A.1.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a 16 de octubre de 2019

REUNIDOS

De una parte, D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, mayor de edad, con DNI. 99999999A, y con domicilio en la ciudad de Madrid, C/ Playa 99;

De otra parte, D. JUAN HERRERO HERRERO, mayor de edad, con DNI 88888888A y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de Madrid, C/ Montaña 99.

INTERVIENEN

D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D. JUAN HERRERO HERRERO, en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda

EXPONEN

Que EL ARRENDADOR, es propietario de la vivienda sita en calle Montaña 99. Referencia catastral: 1234567 AB8987C 6543 DE.

Que la parte ARRENDATARIA, está interesada en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato

con sujeción a los siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- REGULACION.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDA.- OBJETO Y DESTINO.

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora, arrienda a la parte arrendataria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual propia y permanente, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

TERCERA. DURACIÓN Y PRÓRROGA. El contrato de arrendamiento tendrá una duración de UN AÑO, a contar desde el día 01 de noviembre de 2019, en que la vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria.

Llegado el día de vencimiento del contrato, el mismo se prorrogará por plazos anuales, hasta un máximo de siete años, salvo que la parte arrendataria manifieste al arrendador, con treinta días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Una vez transcurra el plazo máximo de siete años a que se refiere la cláusula anterior, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con dos meses de antelación a dicha fecha por parte del arrendatario o cuatro meses por parte del arrendador, su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, la parte arrendataria indemnizará al arrendador con una

cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Una vez transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de las prórrogas a que se deja hecha referencia, la parte arrendataria deberá dejar a disposición del arrendador la vivienda, cuyo uso se cede en este contrato, en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo, y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido a la parte arrendataria.

La parte arrendataria renuncia a los derechos de tanteo y retracto e impugnación de precio, en caso de venta de la vivienda por parte del arrendador.

Durante el periodo de preaviso de abandono de la propiedad la parte arrendataria se compromete a facilitar el paso a la vivienda para que ésta sea mostrada a personas interesadas en su alquiler.

CUARTA.- RENTA.- La parte arrendataria abonará, en concepto de renta, al arrendador la cantidad de DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS (10.800,00 Euros) anuales, pagaderos por meses adelantados y dentro de los cinco primeros días de cada mes, a razón de NOVECIENTOS EUROS (900,00 Euros) cada mes. El abono de la renta mensual se efectuará mediante transferencia bancaria.

La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de índices de Precios de Consumo, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

QUINTA.- GASTOS. Los gastos de Comunidad e Impuesto de Bienes Inmuebles, serán de cuenta del arrendador, salvo en el caso de los suministros del inmuebles según lo expresado en la cláusula sexta.

Serán por cuenta de la parte arrendataria, las llamadas tasas municipales de basuras, si las hubiere, así como cualquier otra tasa o tributo que grave el uso individualizado de la vivienda arrendada y que pudiera establecerse en el futuro.

SEXTA.- SUMINISTROS. Será por cuenta de la parte arrendataria, el importe de los consumos de agua, gas y electricidad, con arreglo a sus respectivos contadores individuales, para lo cual le serán presentados por el arrendador los correspondientes recibos en cada vencimiento de los mismos. Cualquier otro servicio individualizado de la

vivienda arrendada, al que estuviera interesada la parte arrendataria, deberá ser contratado por ésta, siendo a su costa tanto los gastos de instalación como los consumos que pudiera realizar. En caso de que dicha instalación requiera algún tipo de obra, es imprescindible la autorización expresa de la propiedad para realizarla.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por falta de cualquier suministro.

SÉPTIMA.- OBRAS. La parte arrendataria no podrá practicar en la vivienda obras que modifiquen o transformen la configuración de la misma, o de sus accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, sin la previa autorización del arrendador. En todo caso, las obras, mejoras e instalaciones autorizadas, serán de cargo y cuenta de la parte arrendataria, así como el permiso municipal y dirección técnica o facultativa en su caso, y quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a valoración o reclamación en momento alguno. En cuanto a las no autorizadas, se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

OCTAVA.- OBLIGACIONES. La parte arrendataria no podrá instalar en la vivienda objeto de este contrato, comercio o industria alguna, ni siquiera manual, ni desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas o insalubres o ilícitas.

La parte arrendataria se obliga a no almacenar o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas, insalubres y observar, en todo momento, las ordenanzas estatales y municipales vigentes, especialmente en lo que se refiere a la prevención de incendios, e igualmente deberá permitir el acceso a la vivienda al propietario y a los operarios mandados por él, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

Asimismo, la parte arrendataria se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se compromete a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, igualmente, evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes.

En ningún caso, la parte arrendataria podrá ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este arrendamiento.

La parte arrendataria responderá de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en la vivienda arrendada por mal uso o negligencia, haciéndose responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, eximiendo de toda responsabilidad al propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros de la misma.

La parte arrendataria renuncia, a toda reclamación por responsabilidad contra el

arrendador en los casos de robo, hurto u otro acto delictivo de que pudieran ser víctima, tanto en los casos de daños ocasionados en la vivienda arrendada, como en los objetos que allí se encontrasen; así como en los daños causados por fugas, filtraciones, humedades u otras circunstancias o cualquier siniestro.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la parte arrendataria.

Asimismo, la parte arrendataria renuncia a los derechos de tanteo y retracto e impugnación de precio, en caso de venta de la vivienda por parte del arrendador.

NOVENA.- FIANZA. La parte arrendataria hace entrega, en este acto, al arrendador, la cantidad de NOVECIENTOS EUROS (900,00 €), en concepto de fianza legal, equivalente a una mensualidad de renta, y sirviendo este documento como formal carta de pago de la misma. La fianza será devuelta a la terminación de este contrato, una vez cumplidas por la parte arrendataria, a satisfacción del arrendador, las estipulaciones dimanantes del mismo, a cuya responsabilidad queda afecta.

Si se produjese la prórroga a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, la cantidad de la fianza se actualizará y equipará a lo que importe, en su día, una mensualidad de renta, para lo que los contratantes utilizarán la misma vía que, para la actualización de rentas, se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en este contrato.

DÉCIMA.- A petición de cualquiera de los contratantes, este documento podrá ser elevado a documento público notarial e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que al efecto se originen, serán abonados por la parte que interese la elevación y/o inscripción.

DECIMOPRIMERA.- Para todas las cuestiones que puedan suscitarse en relación con este contrato, las partes, con renuncia expresa de su propio fuero, se someten única y exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Y en prueba de conformidad y para que conste y surta los efectos oportunos, las partes contratantes firman las presentes cláusulas, extendidas en cuatro folios de papel común, escritos por una cara, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento

EL ARRENDADOR
[Firma]

EL ARRENDATARIO
[Firma]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En MADRID a 16 de MAYO 2018

REUNIDOS:

DE UNA PARTE Y COMO ARRENDADOR:

D^a. MARÍA GÓMEZ GÓMEZ y D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, mayores de edad, vecinos de MADRID con domicilio en C/ Madrid, 99, C.P. 28099 y NIF n.º 99999999A y 99999999B; actuando en su propio nombre.

Y DE OTRA COMO ARRENDATARIO:

D. RAFAEL RAMOS RAMOS y D. JUAN HERRERO HERRERO, mayores de edad, vecinos de MADRID con domicilio en C/ Campo, 99, C.P. 28099 y NIF n.º. 88888888A y 88888888B; actuando en su propio nombre.

De la misma parte:

Actuando como avalistas solidarios al primer requerimiento:

1. D. JORGE HERRERO HERRERO, con DNI 77777777A, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Playa 99, C.P. 08099 (Barcelona);
2. D^a HELENA MARTÍN MARTÍN, con DNI 66666666A, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Montaña 99, C.P. 28099 (Madrid).

EXPONEN:

1. Que el arrendador es propietario de la vivienda sita en C/ Campo, 99, de la localidad de MADRID provincia de MADRID CP 28099.

La vivienda tiene hall de entrada, cocina equipada con electrodomésticos (nevera grande, lavadora, lavaplatos, horno y placa vitrocerámica), salón comedor, dormitorio principal y un baño.

2. Que el arrendatario, está interesado en que se le arriende el inmueble mencionado en el apartado anterior (en adelante la vivienda), a lo que accede el arrendador, para lo que suscriben el presente contrato sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, reconociéndose ambas partes la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato de arrendamiento y de acuerdo con las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: El arrendador cede en arrendamiento al arrendatario la vivienda descrita anteriormente, que éste último declara recibir en buen estado de conservación y de habitabilidad. La vivienda arrendada lo es para ser destinada única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario.

SEGUNDA.- DURACIÓN: el arrendamiento tendrá una duración inicial de 1 año/s, a contar desde la fecha de celebración del presente contrato, salvo que ambas partes pacten que la vivienda se ponga a disposición del arrendatario en una fecha posterior, en cuyo caso entrará en vigor en esta última fecha que será el 16 de MAYO de 2019.

Conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, si el plazo de duración pactado en este contrato fuera inferior a tres años, éste se prorrogará por plazos anuales hasta un mínimo de 3 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegado el plazo de TRES años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos, con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por año más.

TERCERA.- RENTA: El precio o renta inicial de este arrendamiento se fija en NOVECIENTOS EUROS, 900€ mensuales, pagaderos por meses adelantados, entre los días 1 al 5 de cada mes, mediante la siguiente forma de pago:

Ingresando en la cuenta de la propiedad ES00 1111 2222 3333 4444 5555, D^a. MARÍA GÓMEZ GÓMEZ y D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ.

El arrendatario entrega en este acto la cantidad de 435,48€ QUINIENTOS EUROS correspondientes a la primera mensualidad prorrateada, sirviendo éste documento como la más firme y eficaz carta de pago.

CUARTA.- FIANZA: En este momento, el arrendatario entrega al arrendador, la cantidad de NOVECIENTOS euros 900€, equivalente a UNA mensualidad de renta en concepto de fianza, que será restituida dentro del mes siguiente a la finalización de este contrato, íntegramente o disminuida en la cantidad correspondiente en caso de haberse producido daños en la vivienda; sirviendo éste documento como la más firme y eficaz carta de pago.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni justificará ningún retraso en los pagos a realizar.

QUINTA.- REVISION DE LA RENTA: Conforme al artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la renta se actualizará anualmente (en caso de que el IPC fuera negativo, la renta para ese ejercicio no sufrirá alteración manteniéndose el mismo valor del año anterior) en proporción a las variaciones del Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística u otro Organismo que lo sustituya referido a la Comunidad Autónoma del domicilio del inmueble. Para la primera actualización se tomará como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado, bastando la notificación en el propio recibo.

SEXTA.- GASTOS: Serán por cuenta del ARRENDADOR: IBI, GASTOS DE COMUNIDAD. Serán por cuenta del ARRENDATARIO: CUALQUIER SUMINISTRO QUE SE INDIVIDUALICE MEDIANTE CONTADORES CON CONTADOR (AGUA, GAS, ELECTRICIDAD, INTERNET, TELÉFONO).

SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA. La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la parte arrendataria.

Serán por cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El arrendatario está obligado a usar la vivienda arrendada con la debida diligencia y destinarla al uso pactado, así como a devolverla a la finalización del contrato, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.

OCTAVA.-OBRAS: El arrendatario no podrá realizar obras modificando la vivienda sin el previo permiso por escrito del arrendador.

NOVENA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO: Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar total o parcialmente la vivienda sin la autorización previa y escrita del arrendador.

DÉCIMA.- MOBILIARIO: En caso de que la vivienda estuviera amueblada, el inventario del mobiliario y enseres, así como la valoración de cada uno de estos (si estuviera asignada), constará en documento anexo a este contrato en dos copias, fechadas y firmadas por ambas partes. El arrendatario declara que el mobiliario y enseres facilitados por el arrendador se encuentran en perfecto estado y son suficientes y adecuados para su uso.

UNDÉCIMA.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil. Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la aplicación o interpretación del presente contrato, las partes se someten de mutuo acuerdo, a los juzgados y tribunales de Madrid.

DUODÉCIMA.- LEGISLACIÓN.- El presente contrato está sujeto a la Ley 4/2013, de 4 de JUNIO, de Arrendamientos Urbanos (B.O.E. n.º 134 de 5 de JUNIO de 2013), y supletoriamente, el Código Civil.

Y, en prueba de conformidad con lo manifestado y expuesto anteriormente, ambas partes firman el presente contrato, en dos ejemplares originales duplicados y a un solo efecto, en lugar y fecha del encabezamiento.

ARRENDADORES
[Firma]

ARRENDATARIOS
[Firma]

Muestra A.3.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Barcelona, a 13 de marzo del 2019.

REUNIDOS

De una parte:

Don José Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, provisto de N.I.E. n.º Y9999999Y y con domicilio en Carrer Barcelona, 99, Barcelona.

Y de otra parte:

Don Pedro Ramírez Ramírez, mayor de edad, provisto de D.N.I. n.º 99999999A, y Don Juan García García, mayor de edad, provisto de D.N.I. n.º 99999999B, ambos con domicilio en Carrer Tarragona, 99, Barcelona. Las fotocopias de los respectivos documentos de identificación quedan incorporadas como anexo al final de este contrato.

INTERVIENEN

Don José Rodríguez Rodríguez, en su propio nombre y representación. En adelante se le denominará también como ARRENDADOR.

Don Pedro Ramírez Ramírez y Don Juan García García en sus propios nombres y representación. En adelante se les denominará también como ARRENDATARIOS.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- Que el ARRENDADOR es propietario de la vivienda sita en Carrer Tarragona, 99, Barcelona.

REF. CATASTRAL: 1234567 AB8987C 6543 DE.

N.º Cédula de habitabilidad: ABC CHB1234567890. Se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2º.- Que los ARRENDATARIOS están interesados en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

1

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

PACTOS

PRIMERO.- REGULACIÓN.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDO.- OBJETO.

El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en Carrer Tarragona, 99, Barcelona, con muebles y electrodomésticos según inventario que se detalla como anexo al final del presente contrato con sus correspondientes fotos, y se destina exclusivamente a vivienda de los ARRENDATARIOS y para la permanente ocupación de ellos. Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del excelente estado de la vivienda en el momento del arriendo.

Si entrare a convivir con los ARRENDATARIOS una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito al ARRENDADOR.

Los ARRENDATARIOS, una vez ha revisado la vivienda y el funcionamiento de los electrodomésticos, declaran recibir todo en buen estado de conservación y en buenas condiciones de habitabilidad y se obligan a conservarla en perfecto estado.

TERCERO.- DURACIÓN.

El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO a contar desde la fecha del contrato. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años, salvo que los ARRENDATARIOS manifiesten al ARRENDADOR, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. En caso de desistimiento del contrato por parte de los ARRENDATARIOS antes de que se hubiera cumplido seis meses, dará lugar a una indemnización equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Los ARRENDATARIOS deberán abandonar la vivienda arrendada el día que finalice el contrato.

CUARTO.- PRÓRROGA.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del ARRENDADOR y al menos con dos meses de antelación en el caso de los ARRENDATARIOS, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que los ARRENDATARIOS manifiesten al ARRENDADOR con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.

La renta inicial pactada es de mil ciento cincuenta Euros (1.150,00 €) MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfagan los ARRENDATARIOS, se actualizará cada año y en caso de prórroga y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El ARRENDADOR deberá comunicar a los ARRENDATARIOS la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

El impago de una sola mensualidad de la renta en los plazos estipulados dará derecho al ARRENDADOR a resolver el contrato e iniciar el correspondiente procedimiento de desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta de los ARRENDATARIOS los gastos que estas acciones originen. La demanda podrá ser instada a partir del día 4 del mes en que los ARRENDATARIOS hubieran impagado dicha mensualidad.

SEXTO.- FORMA DE PAGO.

El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante transferencia o domiciliación bancaria a la cuenta del ARRENDADOR:

TITULAR: José Rodríguez Rodríguez

Entidad bancaria: Banco Sabadell

IBAN: ES99 1111 2222 3333 4444 5555

BIC: BSABESBB

En el caso de que el pago de la renta no se realice en el plazo estipulado al efecto, los ARRENDATARIOS se comprometen a pagar una penalización correspondiente a treinta Euros (30,00€) por cada día de retraso en el pago de la misma.

SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS.

Los ARRENDATARIOS asumen expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante transferencia o domiciliación bancaria.
- b) El pago de una penalización de treinta Euros (30,00€) por cada día de retraso en el pago de la renta.
- c) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente de los ARRENDATARIOS y sus familiares, y a comunicar por escrito al ARRENDADOR si entrare a convivir con los ARRENDATARIOS una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
- d) Comunicar al ARRENDADOR, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- e) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- f) A permitir el acceso en la vivienda al ARRENDADOR y a los operarios o industriales mandados por éste, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- g) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
- h) No tener animales en la vivienda.
- i) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a los ARRENDATARIOS.
- j) A contratar una póliza de seguros de daños, con una cobertura mínima de 6.000 € de continente y 20.000 € de contenido, que incluya también el riesgo de incendios, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia del contrato.

En las condiciones de la póliza deberá hacerse mención expresa de la obligación del asegurador de notificar al ARRENDADOR la falta de pago de la prima así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la resolución contractual.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El ARRENDADOR está obligado a:

- a) La devolución de la fianza a los ARRENDATARIOS, según lo dispuesto en el pacto decimotercero.

- b) A comunicar a los ARRENDATARIOS la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
- c) A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.

Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a los ARRENDATARIOS.
- b) La falta de pago del importe de la fianza.
- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente de los ARRENDATARIOS.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Séptimo del presente contrato.
- e) La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y los ARRENDATARIOS estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- f) Cuando la vivienda arrendada no se destine al satisfacer las necesidades de vivienda de los ARRENDATARIOS, o en la misma se lleven a cabo actividades nocivas, molestas, peligrosas, insalubres o ilícitas.
- g) Por causar molestias a los vecinos, y por haber requerido la presencia policial o de guardia urbana en al menos dos ocasiones por molestias a los vecinos ya sea por ruido, olores o conductas inapropiadas.

DECIMO.- OBRAS.

Los ARRENDATARIOS no podrán practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el ARRENDADOR. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta de los ARRENDATARIOS y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS, así como la

dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS de las obligaciones derivadas en este pacto, será causa de resolución del presente contrato.

DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.

Los ARRENDATARIOS declaran conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obligan a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua y electricidad, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, receptor interior de la antena TV, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.

La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo de los ARRENDATARIOS. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. Los ARRENDATARIOS podrán concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad del ARRENDADOR. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo de los ARRENDATARIOS, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter al ARRENDADOR, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exento el ARRENDADOR de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguno de los suministros de agua, gas o electricidad, una vez finalizado el contrato, cada baja de suministro se penalizará con el pago de cuatrocientos Euros (400,00€), que podrán detraerse de la fianza.

DECIMOTERCERO.- FIANZA.

Los ARRENDATARIOS entregan en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. dos mensualidades de la renta en concepto de FIANZA por importe de dos mil trescientos Euros (2.300,00€) que responderán del pago de alquiler, y de aquellas cantidades cuyo pago ha asumido los ARRENDATARIOS en virtud del presente contrato, así como de la obligación de indemnizar al ARRENDADOR por los daños, desperfectos o menoscabos producidos en la finca arrendada, de los que los ARRENDATARIOS deban responder. La fianza se devolverá a los ARRENDATARIOS previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por los ARRENDATARIOS a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.

Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada. El incumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Los ARRENDATARIOS hacen expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

DECIMOSEXTO.- JURISDICCIÓN.

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del partido judicial de la ciudad de Barcelona.

DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.

A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el ARRENDADOR, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para los ARRENDATARIOS.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el ARRENDADOR:

- Mail: joserodriguez@joserodriguez.es

Por los ARRENDATARIOS:

- Mail: pedroramirez@ramirez.es
- Mail: juangarcia@garcia.es

DECIMOCTAVO.- ACEPTACIÓN.

Las partes aceptan el presente contrato, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

EL ARRENDADOR
[Firma]

LOS ARRENDATARIOS
[Firma]

Muestra A.4.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Las Palmas de G.C. a 6 de Febrero de 2.020

REUNIDOS

De una parte como ARRENDADORA:

La Entidad Mercantil EMPRESA INMOBILIARIA, SOCIEDAD LIMITADA, de nacionalidad Española, de duración indefinida, domiciliada en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, calle Playa número 99, oficina A, 1ª planta, constituida en Escritura autorizada el día 20 de julio de 2000, por el notario de Telde, Don Moisés Jiménez Jiménez con número 9999 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas en el tomo 8888, libro 77, hoja 666, inscripción primera, con CIF B99999999.

De otra parte como ARRENDATARIOS SOLIDARIOS:

JÜRGEN SCHMIDT, mayor de edad, de nacionalidad Austriaca, nacido el 30 de mayo de 1.990 en Viena con NIE Y9999999Y y con número de PasaporteU88888888,

vecino a estos efectos en la calle Montaña número 99 en Vecindario en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana.

MARÍA GÓMEZ GÓMEZ, mayor de edad, de nacionalidad Española, con DNI/NIF 88888888B vecina a estos efectos en la calle Montaña número 99 en Vecindario en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana.

De otra parte como AVALISTA FIADOR:

JUAN HERRERO HERRERO, mayor de edad, de nacionalidad Española, con DNI 77777777C, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, en la calle Bosque 99, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

INTERVIENEN

La Entidad Mercantil EMPRESA INMOBILIARIA, S.L. se encuentra representada para este acto, en su calidad de Administrador único, por Don Fernando Sánchez Sánchez, mayor de edad, vecino a estos efectos en el referido domicilio de la Sociedad, provisto de DNI: 66666666D,

JÜRGEN SCHMIDT, MARÍA GÓMEZ GÓMEZ Y JUAN HERRERO HERRERO, intervienen en su propio nombre y personal derecho.

Todas las partes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente contrato de Arrendamiento de Vivienda y Plaza de Garaje.

EXPONEN Y ACUERDAN

Primero.- PRIMERO.- ARRENDAMIENTO Y OBJETO. EL ARRENDADOR CEDE EN ARRENDAMIENTO A LOS ARRENDATARIOS SOLIDARIOS, QUE RECIBEN Y ACEPTAN

- I. La VIVIENDA DUPLEX N° 99, del Tipo "F" (con su planta baja , en la Planta Primera General del Edificio, y su Planta Alta, en la Planta Segunda del mismo), integrada en el inmueble B, de cuatro plantas (Semisótano, Planta Baja, Planta Primera y Planta Segunda), número noventa y nueve de gobierno de la calle Montaña , que da también a las calles "Pradera" y "Tundra", y paseo peatonal, por donde no tiene número especial de gobierno, sobre la parcela de terreno (MITAD POR EL PONIENTE DEL LOTE NÚMERO NUEVE, AHORA NUEVE-UNO) , resultante de la parcelación y adjudicación de la ENTIDAD URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14, situada en Vecindario, del término municipal de Santa Lucía de Tirajana.
- II. PLAZA DE GARAJE n° 7 del referido edificio. Situada en la Planta

Semisótano del Edificio.

Inscritas en el Registro de la Propiedad número Dos de Telde, hoy Santa Lucía de Tirajana, con el número 99.999.

REFERENCIA CATASTRAL: 1234567 AB8987C 6543 DE.

El arrendatario manifiesta recibir la vivienda, AMUEBLADA, con los muebles que figuran en el Anexo que se acompaña.

Y con las siguientes **ESTIPULACIONES**:

Segundo.- DURACIÓN.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO, comenzando a regir el día SEIS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE. De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de

7 años; no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario notificase por escrito la renuncia con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado. Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato siempre que realice un preaviso con treinta días de antelación. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar al arrendador se verá incrementada en la cantidad equivalente a un mes de renta.

TERCERO.- PRÓRROGA.- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato ó de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra - al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario - su voluntad de no renovarlo; el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Cuarto.- RENTA.- Las partes intervinientes en el presente contrato, pactan de manera expresa, que el arrendamiento de la vivienda y plaza de garaje, devengarán una Renta Mensual de SETECIENTOS TREINTA EUROS (730,00 Euros) cantidad inicial fija y periódica que el arrendatario se obligan a abonar en mensualidades anticipadas que se harán efectivas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en la siguiente cuenta corriente del arrendador:

BANCO BILBAO VIZCAYA IBAN: ES99

Entidad: 9999.

Oficina: 9999.

Dígito de Control: 99.

Nº de cuenta: 9999999999.

La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva la vivienda y sus instalaciones al arrendador o sus causahabientes en el mismo estado de uso y conservación que la recibe.

Quinto.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.- La renta será actualizada al término de cada periodo anual, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional del Sistema de índices de Precios al Consumo en un periodo de Doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Sexto.- GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES.- Además de la renta pactada, el arrendatario se obliga a satisfacer los siguientes gastos y servicios:

- Consumos y servicios, tales como Agua, Luz, basura, Teléfono, TV, y cualquier otro que pudiera ser individualmente asignado por contrato o medido por Contador, para lo cual el propietario presentará los oportunos recibos que se abonaran dentro del mes siguiente juntamente con la renta.
- Por el contrario el Arrendador vendrá obligado a abonar Los gastos de Comunidad así como el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Séptimo.-DESTINO.- La vivienda deberá ser destinada ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A DOMICILIO Y HOGAR PERMANENTE de los Arrendatarios.

NO PUDIENDO CEDERLA NI SUBARRENDARLA. LA INFRACCIÓN DE ESTA PROHIBICIÓN DARÁ LUGAR A LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

Octavo.- OBRAS.- Siendo la finalidad de este contrato la cesión del disfrute normal de la vivienda, los arrendatarios no podrá ejecutar ninguna obra o reforma en la misma, sin que medie para ello autorización expresa y escrita del arrendador. Cuantas obras o mejoras

realizarse con la referida autorización quedarán en beneficio de la finca, sin que venga obligado el arrendador a entregar cantidad alguna al arrendatario en concepto de indemnización y viniendo la arrendataria obligada a retornar la vivienda a su estado anterior al término del contrato, si el arrendador lo solicitase.

Noveno.- USOS DE BUENA VECINDAD.- En cuanto al uso de la vivienda y sus accesos, el arrendatario se obliga a respetar los DEBERES y DERECHOS, que otros tienen respecto a su respectiva vivienda y accesos, conforme a los usos de buena vecindad, y a responder de las infracciones que al respecto cometan quienes convivan en la misma o accedan a ella, sujetándose a las normas de la comunidad, y en todo caso, a las Ordenanzas Municipales. El arrendatario recibe en el momento de la firma copia de las Normas de Convivencia y Estatutos de la Comunidad, firmando un documento anexo a este contrato en el que conoce y acepta las mismas, documento que el arrendador, en caso necesario puede presentar a la comunidad. El incumplimiento de las normas de la comunidad será motivo de extinción del contrato de arrendamiento.

Décimo.- VISITAS.- El arrendatario se obliga a permitir la entrada en la vivienda al arrendador o a la persona por él designada con permiso escrito del mismo, para comprobar el buen estado de conservación, para el ejercicio práctico de este derecho el arrendador deberá comunicar al arrendatario la hora y el día de la visita con al menos tres días de antelación desde la fecha de la solicitud.

Undécimo.- FIANZA.- El arrendatario entrega al arrendador, en el acto de la firma de este contrato la cantidad de SETECIENTOS TREINTA EUROS, correspondiente a una mensualidad, la cual le será devuelta a la terminación del presente contrato, una vez cumplidas por la arrendataria todas las obligaciones contraídas, en virtud de este contrato a cuya responsabilidad queda afecta, así como al resarcimiento de daños y perjuicios. El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable, y entregará copia del resguardo de dicho depósito a la arrendataria, a petición de éste.

Decimosegundo.- RENUNCIA A DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.- El arrendatario, renuncian de forma expresa a lo dispuesto en el artículo 25 de la L.A.U. en el supuesto caso de venta de la vivienda arrendada.

Decimotercera.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.- El arrendatario designa la vivienda objeto de este contrato como domicilio propio a los efectos de emplazamiento o de cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato; y el arrendador, el de la sociedad ya citado.

El Arrendatario comunica los siguientes números de teléfonos y direcciones de correo electrónicos para el caso de que fuera necesario avisarle ante cualquier incidente relacionado con la gestión y seguridad de la vivienda o del edificio:

María Gómez Gómez 666 66 66 66 mariagomez@gomez.com

Juan Herrero Herrero 999 99 99 99 juanherrero@herrero.com

Decimocuarta.- Se constituye en avalista o fiador personal y solidario de las obligaciones dimanantes de este contrato de arrendamiento el citado JUAN HERRERO HERRERO.

El avalista - fiador se obliga a pagar o cumplir todas y cada una de las obligaciones del arrendatario en caso de incumplimiento por parte de éste, incluyendo los gastos judiciales establecidos en el artículo 1827 del Código Civil.

Manifiesta el avalista o fiador que su obligación será vinculante tanto durante el periodo contractual como durante las sucesivas prórrogas que pudieran producirse, del tipo que sean e, incluso, para el caso de tácita reconducción.

El avalista o fiador renuncia en este acto al beneficio de orden y al derecho de excusión, así como al derecho de división para el caso de que se tuviere que adicionar nuevo fiador al contrato.

Decimoquinta.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Ambas partes renuncian expresamente a sus fueros legales y , de la misma manera , se someten a los Juzgados y Tribunales de Las Palmas de Gran Canaria.

Decimosexta.- CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y supletoriamente las disposiciones del código civil serán de aplicación en todo lo no previsto expresamente en el presente contrato.

Decimoséptima.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Tanto el arrendador como el arrendatario podrán inscribir el presente contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad , sin expresa autorización de la otra parte, corriendo todos los gastos que ello origine por cuenta de quién la efectúe.

Decimooctava.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENRGÉTICA.- A tenor del R.D. 235/2013 de 5 de abril, el arrendador exhibe en este acto el certificado de eficiencia energética y pone a disposición de las arrendatarias una copia del mismo.

Decimonovena.- OTORGAMIENTO.- Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman el presente contrato de arrendamiento en el lugar y fecha al comienzo expresado por duplicado y a un sólo efecto.

Arrendador

Arrendatarios Solidarios

Avalista

Muestra A.5.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a 01 de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte, y como ARRENDADOR, persona física, Dña. MARÍA GÓMEZ GÓMEZ, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en C/ Playa, 99 y con NIF n.º 99999999A. A efectos de comunicaciones corrientes, como complemento al domicilio indicado, señala como correo electrónico mariagomez@gomez.com, y el siguiente número de teléfono: 999 888 777.

De otra parte, y como ARRENDATARIO, D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en C/ Montaña, 99 y con NIF n.º 88888888A. A efectos de comunicaciones corrientes, además de la vivienda que es objeto de este contrato, señala como correo electrónico moisesjimenez@jimenez.com, y el siguiente número de teléfono: 666 555 444.

INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre y representación.

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

EXPONEN

1º. Que Dña. MARÍA GÓMEZ GÓMEZ es propietaria de la vivienda sita en C/ Montaña, 99, con una superficie aproximada de 90 m² útiles, inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid y con referencia catastral número: 1234567 AB8987C 6543 DE. La vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética y contiene el mobiliario que se indica en el inventario adjunto. La vivienda se encuentra en la actualidad libre de ocupantes.

2º. Que teniendo interés D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ en habitar la vivienda en calidad de arrendatario y el ARRENDADOR en arrendar la vivienda, ambas partes acuerdan la

celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, y ello conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El arrendamiento se establece por un plazo de un año, a contar desde el día 1 de febrero de 2019. De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de 5 años; no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario notificase por escrito la renuncia con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

SEGUNDA. - Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado. Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato siempre que realice un preaviso con treinta días de antelación. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar al arrendador se verá incrementada en la cantidad equivalente a un mes de renta.

El arrendador hace constar expresamente que no procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, transcurrido el primer año de contrato, se ponga de manifiesto la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

TERCERA. - Como precio del arrendamiento, se fija como renta anual la cantidad de 10.800 euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes. El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, pero no así los gastos por

servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario. Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del arrendatario.

La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, conforme a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración del contrato. Para la primera actualización se toma como mes de referencia el último índice publicado a la fecha de celebración del contrato, que es el del mes de febrero de 2019 (índice 0,0000). Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

CUARTA. - El pago se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el n.º ES00 1111 2222 3333 4444 5555 existe en el Banco Español, sucursal n.º 999. Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador.

QUINTA. - La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

SEXTA. - El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la misma serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

De acuerdo con el artículo 19.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la LAU.

La realización por el arrendador de obras de mejora transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora (descontadas las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra) el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

SÉPTIMA. - El arrendatario se compromete y obliga expresamente a:

- que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas;
- no ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador;
- se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.

La contravención de cualquiera de estas obligaciones, constatada por el arrendador, constituirá causa de resolución del contrato, al igual que el resto de las causas de resolución previstas en la ley o en el presente contrato.

OCTAVA. - En el momento de la firma de este contrato, el Arrendatario hace entrega del importe de una mensualidad de renta, 900,00 euros, en concepto de fianza legal. Además, como garantía complementaria, el arrendatario hace entrega igualmente a la firma de este contrato del importe de otras dos mensualidades de renta, 1.800,00 euros. Tanto la fianza legal como la garantía complementaria quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario. El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable, y entregará copia del resguardo de dicho depósito al arrendatario, a petición de este.

NOVENA. - El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato, y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación. Se conviene la afección de la fianza que se entrega en el acto de la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y además se compromete el arrendatario a entregar al propietario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía.

En particular, el arrendatario se compromete a facilitar, al término del contrato, los trámites para modificar la titularidad de los suministros, respondiendo de los daños que pueda generar al arrendador, por ejemplo, por dar de baja alguno de los contratos sin el acuerdo escrito del arrendador.

DÉCIMA. - En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Realizada la venta, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del comprador. En ese caso, el arrendatario deberá abandonar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde que el adquirente le

notifique fehacientemente su propósito. Para este supuesto, las partes fijan como indemnización por daños y perjuicios, que el vendedor deberá pagar al arrendatario, la suma equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para periodos inferiores al año.

UNDÉCIMA. - A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato el arrendador ha entregado al arrendatario una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR,
[Firma]

EL ARRENDATARIO,
[Firma]

Muestra A.6.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA

En Madrid, 15 de marzo de 2017

REUNIDOS:

DE UNA PARTE, COMO ARRENDADOR:

D. MOISÉS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, en su condición de administrador único, en nombre y representación de la sociedad mercantil EMPRESA INMOBILIARIA, SL., domiciliada en Madrid, C/ Playa, 99, 1.º A y provista de CIF B99999999.

DE OTRA PARTE, COMO ARRENDATARIOS:

RAFAEL RAMOS RAMOS, mayor de edad, de nacionalidad española con número de DNI 99999999A, y JUAN HERRERO HERRERO, mayor de edad, de nacionalidad española con número de DNI 99999999B, con domicilio en el inmueble objeto de arrendamiento, respondiendo solidariamente del cumplimiento de todas las obligaciones y derechos que dimanen del mismo.

AMBAS PARTES, tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en su propio nombre y derecho, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo,

EXPONEN

1. Que RAFAEL RAMOS RAMOS, en lo sucesivo arrendador, en concepto de propietario tiene facultades legales para el arrendamiento de la vivienda sita en Madrid, de una superficie útil aproximada de 60 m² en la C/ Playa, 99, 9.º A, que consta de dos habitaciones, salón, cocina y baño.
2. Que interesa a RAFAEL RAMOS RAMOS y a JUAN HERRERO HERRERO, en lo sucesivo los arrendatarios, a alquilar dicha vivienda.

Estando interesadas ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA, en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Regulación.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, y en concreto de acuerdo con lo establecido en el Art. 4, apartados 1 y 2, de la misma, y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto del arrendamiento y su destino. Entrega posesión.

El arrendador en este acto hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes inmuebles en ella existentes a los arrendatarios quienes los toman a su plena satisfacción y en el estado físico en que se encuentran y que es perfectamente conocido y aceptado por los arrendatarios.

El uso primordial será el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios.

En ningún caso, se podrán desarrollar actividades que sean nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

Los arrendatarios se someten al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se comprometen expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, cuidando de su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos.

Igualmente, los arrendatarios evitarán cualquier daño empleo abusivo de la finca arrendada y de los elementos comunes y respetarán al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad de propietarios.

TERCERA.- Plazo de duración.

El plazo pactado de duración del presente contrato de arrendamiento es el de 1 AÑO, a contar

desde la fecha de éste otorgamiento, es decir, desde el día **15 de Marzo de 2017**, por lo que concluirá llegado el **15 de Marzo de 2018**, los arrendatarios están facultados para prorrogar el contrato hasta un plazo máximo de cinco años.

Dicha prórroga no tendrá lugar si los arrendatarios o el arrendador lo notifican a la otra parte por escrito con al menos un mes de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

CUARTO.- Prórrogas después de pasados cinco años de contrato.

Si llegado el plazo máximo de cinco años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con dos meses de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que la parte arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con un mes de antelación a dicha fecha.

QUINTA.- Renta.

La renta anual fijada es de DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS (10.800 €), a pagar en plazos mensuales de NOVECIENTOS EUROS (900€) por adelantado los cinco primeros días de cada mes. El pago se realizará en el domicilio del arrendador, calle C/ Playa, 99, 1.º o por ingreso bancario en la cuenta del SANTANDER: ES00 1111 2222 3333 4444 5555.

En este acto la parte arrendataria abona la renta hasta el final del mes en curso, sirviendo la presente como la más eficaz carta de pago.

El retraso de cinco días en el pago de la renta y las cantidades asimiladas, si la hubiere, se estima como causa suficiente para incoar el correspondiente procedimiento de desahucio, siendo todas las costas y gastos, tanto judiciales como extrajudiciales que por este motivo u otro análogo se ocasionen, de cuenta y cargo de los arrendatarios, incluidos los derechos de Procurador y Honorarios de Letrado, aunque su intervención no fuera preceptiva.

SEXTA.- Actualización de la renta.

La renta pactada o en su caso la que se estuviere abonando en cada momento, deberá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios al consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, u Organismo que en el futuro desempeñe análogas funciones, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

La actualización será notificada por la parte interesada a la otra por escrito, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

SÉPTIMA.- Fianza.

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace entrega en metálico de NOVECIENTOS EUROS (900€) en concepto de fianza. Ésta no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración de contrato, a no ser que éste se prorrogue, en cuyo caso deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de dicha prórroga.

Esta cantidad de modo alguno podrá ser aplicada al pago de cantidades adeudadas por el alquiler o gastos quedando afecta al cumplimiento de las responsabilidades que en el presente contrato pudieran derivarse, ni tampoco ésta fianza servirá de pretexto para retrasar el pago de las rentas.

Al final, del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la parte arrendataria siempre que no existan las responsabilidades a que queda afecta y los inquilinos hayan cumplido todas y cada una de sus obligaciones, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de la posesión y llaves de la vivienda a la propiedad, sin que hubiese hecho efectiva dicha restitución.

OCTAVA.- Gastos y servicios.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, serán a cargo de la parte arrendadora.

En concreto, serán de cuenta del arrendador el importe total de los gastos de la comunidad de propietarios de la que forma parte la vivienda arrendada.

Se encuentran exentos de pagar el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos correrá a cargo de la parte arrendadora.

1. De todos los gastos ocasionados por el piso objeto del presente contrato, los arrendatarios se obligan a los siguientes pagos:
 - a. El importe de las reparaciones, sustituciones o renovaciones de los electrodomésticos una vez transcurrido el primer año o por mal uso de los mismos.
 - b. Los desperfectos, averías o deterioros que el arrendatario o visitantes del mismo produjesen en los elementos comunes del inmueble o colindantes.
 - c. La totalidad de los gastos que se produzcan por consumo de electricidad, teléfono, gas, agua, y demás servicios privativos del inmueble, si los hubiere, así como los gastos que se produzcan por la contratación de estos servicios. En caso de que dichos suministros estén contratados a nombre del arrendador, el inquilino, abonará el

importe de los mismos desde la fecha de celebración de este Contrato y hasta su resolución.

El arrendador no asumirá responsabilidad alguna de las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios, tanto particulares del piso, como generales de la Comunidad, motivadas por causas ajenas a su voluntad, ni vendrá obligado por tanto, a efectuar reducciones en la renta por tal motivo.

NOVENA.- Conservación de la vivienda.

La parte arrendadora está obligada a realizar sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a los arrendatarios, de conformidad con lo establecido en el art. **1563 Y 1564 del Código Civil.**

La parte arrendataria deberá poner en conocimiento de la arrendadora, en el plazo más breve posible la necesidad de las reparaciones, a cuyos efectos, deberá facilitar a la arrendadora la verificación directa por sí mismo o por los técnicos que designe del estado de la vivienda

DÉCIMA.- Obras de los arrendatarios.

Los arrendatarios no podrán realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, ningún tipo de obras, y más particularmente aquéllas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

Queda asimismo expresamente prohibido a los arrendatarios, la colocación de anuncios, por medio de carteles letreros o cualquier otro sistema, en la fachada de la vivienda, así como en cualquier otro elemento de la finca.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las al estado anterior o conservar dicha modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Igualmente, queda prohibido a los arrendatarios y será causa de resolución de contrato, realizar en el piso cualquier tipo de actividad de las mencionadas en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

DÉCIMOPRIMERA.- Cesión y subarriendo.

Queda absolutamente prohibido a los arrendatarios el traspaso, cesión o subarriendo total o parcial del piso alquilado, asimismo, los arrendatarios no podrán realizar en la vivienda objeto de este Contrato actividades que sean peligrosas, molestas o insalubres para la finca o para el resto del vecindario, comprometiéndose a respetar los Estatutos y Reglamentos de la finca y cuantas normas se dicten sobre el régimen interno de la misma, así como los acuerdos que se adopte

válidamente por la Junta de la Comunidad de Propietarios. El incumpliendo de esta obligación dará derecho a rescindir el presente contrato.

DÉCIMOSEGUNDA.- Incumplimiento contractual.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiera incumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de lo pactado o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1.124 del Código Civil. La parte arrendadora y la parte arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato, por las demás causas previstas en la Ley.

DÉCIMOTERCERA.- Resolución de conflictos.

Ambas partes contratantes se someten expresamente, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid, para todas las cuestiones que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del presente contrato.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede y una vez leído, ambas partes firman el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA** por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR
[Firma]

LOS ARRENDATARIOS
[Firma]

SUBCORPUS B: CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ISRAELÍES ESCRITOS EN HEBREO

Muestra B.1.

כתב הסכם שכירות

(בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ביום 20 לחודש מרץ שנה 2015

מצד אחד:

בין: איילת ישראלי
להלן: המשכיר,

לבין:

דוד גרסיה

בעל תעודת זהות ספרדית מס' 12345678A

להלן: השוכרים,

מצד שני:

הואיל

והמשכיר הינו הבעלים ו/או החוכרת הרשומה ו/או הזכאי להרשם כבעלים ובעל זכות החזקה הבלעדית של הדירה מס' 99 בקומה 22 ברחוב בן גוריון בחיפה הידועה כחלק מחלקה 99 גוש 8888 (להלן: "המושכר").

מס' נכס לארנונה: _____

מס' חוזה חשמל: _____

והואיל

וברצון השוכרים לשכור את המושכר מאת המשכיר לתקופה קצובה ובתנאים המפורטים להלן.

והואיל

וברצון הצדדים כי על שכירות המושכר הנ"ל לא יחולו חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, חוק השכירות והשאילה, תשל"א – 1971 וחוקי הגנת הדייר אחרים למיניה ו/או כי השוכרים לא יהיה לדייר, בקשר עם המושכר הנ"ל מכוח חוק ו/או מכוח כל דין אחר.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והצדדים חוזרים ומאשרים את האמור בו לעיל.
2. המשכיר משכיר בזאת לזוכרים והשוכרים שוכרים בזאת מאת המשכיר את המושכר לתקופה של 24 חודשים, החל מיום 01/04/2015 ועד ליום 31/03/2017 (להלן: "תקופת השכירות").
3. א) דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו ע"י השוכרים למשכירים בגין השכירות יהיו בסך 5,000 שקלים חדשים (צמודים לשער היציג של הדולר ביום התשלום). שער הדולר ביום חתימת ההסכם הינו _____.
- ב) דמי השכירות ישולמו כל יום 1 מראש התחל מיום חתימת הסכם זה. 12 שיקים מראש + שק ביטחון (ערבות) או ערבות בנקאית בגובה 4 חודשים.
4. השוכרים מצהירים כי ראו את המושכר ערך חתימת כתב הסכם זה ומצאו אותו מתאים למטרותיהם ולשביעות רצונם. השוכרים מצהירים כי לא יהיו להם כל טענות מכל זוג שהו באשר למושכר והם מוותרים על כל טענת פגם או אי התאמה.
5. השוכרים מתחייבים לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות כשהוא ריק וחופשי מכל אדם וחפץ. פיגרו השוכרים בפינוי המושכר במועד הקבוע לכך לעיל, יהא עליהם לשלם למשכיר פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש, בסכום של 100 (שקל חדש) לכל יום פיגור

בפינוי המושכר וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לתבוע צעדים נוספים ובכלל זה פינוי המושכר.

6. (א) השוכרים בטחו את המושכר על חשבונו בפוליסת ביטוח לנזקי רכוש מבנה ותכולה וצד ג' (גוף ורכוש) והם מתחייבים לשאת בכל תשלומי הפרמיה במלואם ובמועדם. השוכרים והמשכיר יהיו המוטבים על פי הפוליסות הנ"ל. הפוליסות יכללו סעיף אחריות צולבת. הפוליסות יכללו סעיף כינון ערכו המלא של המושכר ותכולתו. השוכרים ימציאו למשכיר העתקי הפוליסות תוך 30 יום מיום חתימת כתב הסכם זה.

(ב) השוכרים לא יהיו רשאי לבצע כל שינוי במושכר מבלי לקבל מראש ובכתב הסכמת המשכיר לביצוע השינוי ומבלי להצטייד בכל ההיתרים והרישיונות לביצוע שינוי הנ"ל המדינה ויהיו דרושים. השוכרים מתחייבים כי במקרה ויעשה שינוי במושכר. לאחר קבלת הסכמת המשכיר, להחזיר את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות אלא אם המשכיר יורה להם לא לעשות כן. אם המשכיר יורה על השארת השינוי על כנו יהיה השינוי חלק מהמושכר ויעבור לבעלות המשכיר.

(ג) השוכר מתחייב לא להשכיר את המושכר ואת הציוד והריהוט שבו במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום כל נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ולא יגרום לבית כולו ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משניו האחרים.

(ד) השוכר מתחייב לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו או בכל חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה ובין בהעדרה, להוציא שימוש המוצר בהתאם לחוזה זה.

7. (א) המושכר מושכר לשוכרים למטרה של מגורים בלבד. השוכרים מתחייבים שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת ולא להתיר לאחר להשתמש במושכר, לכל מטרה שהוא. השוכרים מתחייבים שלא להעביר בכל דרך שהיא את זכות השכירות ו/או את זכות השימוש במושכר לאחר(ים) ולא להתיר לאחר(ים) להשתמש במושכר או בחלק ממנו, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לכך בכתב ומראש.

8. למשכיר ו/או לבא כוחו הזכות להכנס בכל עת סבירה למושכר לשם בדיקת מצבו ותנאי החזקתו על ידי השוכרים בתאום מראש.

המשכיר רשאי למכור את המושכר לצד שלישי כל עת במהלך תקופת השכירות ומלבד שיודיע חודש ימים לפני כן השוכר על כך.

9. השוכרים יישאו בתשלום חשבונות הארנונה, המים והחשמל, הגז, התשלום החודשי לועד הבית, טלפון ו/או היטל ו/או אגרה ו/או הוצאה הקשורים ו/או אשר יתייחסו לשימוש במושכר בתקופת ההסכם. [...] כך המוכר ידאג לרשום את חשבון הארנונה בעירייה על שמו.

10. לשוכרים אין ולא תהיינה כל זכויות במושכר פרט לאלה המפורטות בכתב הסכם זה ובעיקר לא תהיה להם זכות של דייר מוגן במושכר. המושכר הוא נכס שבתאריך 22.12.68 לא היה כל דייר הזכאי להחזיק בו ולא שולמו על ידי השוכרים דמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור קבלת זכות השכירות. ועל כן מסוכם [sic] בין הצדדים כי לא יחול על המושכר, ו/או בקשר אילו [sic] ו/או ביחסי השכירות, חוק הגנת הדייק וזאת בהתאם לאמור בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1972.

11. למשכיר תהא הזכות לבטל הסכם זה ולדרוש פינוי מידי של המושכר באירוע אחד המקרים הבאים:
(א) הוגשה לבית המשפט בקשה כינוס נכסים ו/או צו לשימוש נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או מינוי כונס נכסים [sic] ו/או מינוי נאמן, בין זמני ובין קבוע כנגד השוכרים.

(ב) השוכרים הפרו הפרה יסודית את ההסכם מוצהר ומוסכם כי הפרת אחת מהוראות סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 – 10, תחשב בהפרה יסודית של ההסכם.
(ג) המקרה של מכירת המושכר על ידי המשכיר במהלך תקופת השכירות.

12. התרשלות, [...] ויתור, הרשאה, הנחה ו/או שימוש באיזושהי זכות מהזכויות המוקנות למשכיר מכוח הסכם זה לא תמנע מבעדה מלהשתמש באותה זכות בשלב מאוחר יותר.

13. למשכיר זכות עיבוכן על כל המיטלטלין של השוכרים כפי שימצאו במושכר עד לפירעון המגיע להם על פיה [sic] הסכם זה או עקב הפרתו. במידה והשוכרים לא יפרעו את המגיע ממנו לאחר שהותרה לעשות כך ע"י המשכיר, יהיה המשכיר זכאי למכור המיטלטלין הנ"ל ומתוך התמורה לפרוע לעצמו חובות השוכרים.

14. (א) השוכרים מתחייבים לשמור מילוי הוראות כל דין החלות על ההחזקה והשימוש במושכר ומגורים בו.
(ב) השוכרים מתחייבים שלא לעשות שימוש ו/או לא לתפוס חזקה מחוץ לשטח המושכר.

(ג) השוכרים מתחייבים במיוחד להימנע מכל פגיעה, איסטטית [sic] או אחרת, בחזות הבניין ולמנע מיצירת מטרד לדיירים האחרים המתגוררים בבניין בו מצוי המושכר או לבעלי ו/או מחזיקי נכסים אחרים בסביבות המושכר.

(ד) השוכרים מתחייבים כי יהיו האחראים הבלעדי לכל נזק שיגרם להם ולכל אם [sic] ו/או גוף בעקב שימוש ו/או החזקתו במושכר מכל סיבה שהיא.

(ה) השוכרים מתחייבים לשפות את המשכיר בגין כל הוצאה או נזק שייגרמו לו עקב הפרת אחרת או יותר של התחייבויותיהם בסעיף וכן בגין כל תביעה שתוגש נגדו על ידי כל אדם ו/או גוף בגין החזקתו ו/או השימוש במושכר על ידו. סעיף זה יחול גם לגבי התקופה שלאחר תום תקופת השכירות או לאחר סיום ההסכם או ביטולו.

15. לא שילמו השוכרים תשלום אחד או יותר מהתשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה תתווסף לסכם [sic] שבפיגור (קרן + הפרשי הצמדה) ריבית פיגורים שביעור הריבית הנהוגה בבנק בינלאומי בע"מ בגין חריגה ממכסת אשראי, למשך תקופת הפיגור בתשלום וזאת בלי לפגוע באיזו מזכויות המשכיר לכל סעד על פי הסכם זה או על פי הדין.

16. (א) כל שינוי בכתב הסכם זה יהיה בתוקף רק אם יעשה בכתב וייחתם ע"י שני הצדדים.

(ב) כל הודעה על פי הסכם זה תחשב כאילו נתקבלה בתום 72 שעות ממועד משירתה [sic] בדואר רשום פי בדואר רשום [sic] לפי כתובות הצדדים כמפורט להלן:

- המשכיר: איילת ישראלי, רח' ירושלים 33 (אשקלון)
 - השוכרים: דוד גרסיה, רח' תל אביב 44 (אשקלון)
- ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכרים

המשכיר

הסתייגויות המשכיר המוסכמות

- (1) [על] התמורה בשנתיים הראשונות לא חלה שום הצמדה.
- (2) השוכר מקבל אופציה לעוד שנתיים נוספות בחוזה.
- (3) המשכיר משחרר את השוכר מבצוע בטוח הבניין אך בטוח התחולה [sic] חל על השוכר.
- (4) המשכיר מתחייב לא לחייב את השוכר לפנות את הדירה לפני שהוא מסיים את תקופת ההסכם הנ"ל עד חדוש [sic] ההסכם באופציה או בהסכמה הדדית במידה ויידרש ובהסכמת המשכיר. ועל באו הצדדים על החתום.

Muestra B.2.

הסכם – שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בירושלים ביום 20 לחודש מרץ שנה 2002

בין: אבי ישראלי ת.ז. 999999999 ו- ת.ז.

מרחוב ירושלים 99 מזכרת בתיה (להלן – "המשכיר") טל: 050-999999
מצד אחד,

לבין: דוד גרסיה ת.ז. ספרדית מס' 999999999A ו- ת.ז.

מרחוב תל אביב 99 (ירושלים) (להלן – "השוכר") טל: 050-888888
מצד שני.

הואיל: והמשכיר הינו בעל הדירה ברחוב תל אביב 99 ירושלים (להלן ("המושכר"))

והואיל: והמשכיר מעונין להשכיר לשוכר והשוכר מעונין לשכור מהמשכיר.

לכך הוסכם, והותנה בין צדדים כדלקמן:

1. ההקדמה להסכם זה מהווה תנאי מתנאים.
2. השוכר מצהיר בזאת כי לא שילם למשכיר דמי מפתחי או כל תמורה אחרת עבור הסכמת

- המשכיר להשכיר לו את המושכר, כן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה נמצא המושכר בחזקתו של המשכיר וכי אין דייר הזכאי לחזקה במושכר, ועל הגנת הדייר וזאת בהתאם לאמור בחוק הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972.
3. המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר הדירה בת 4 חדרים בכתובת הנ"ל והכוללת ריהוט כדלקמן: המשכיר מתחייב להביא לדירה ריהוט כדלקמן: לפי נספח להסכם (בשתי שפות).
4. תקופת השכירות היא ל-12 חודשים החל מ-01/04/2002 וכלה ב-31/03/2003 בשעה 12:00. השוכר מקבל את מפתחות הדירה רק לאחר תשלום ראשון עבור 1 חודשים במלואם.
5. דמי השכירות הם: סך השווה ל-\$400 לפי שער היציג ביום התשלום לחודש שישולמו כדלקמן:
- (א) עבור 1 חודשים מראש דהיינו \$400.
- (ב) יתרת דמי השכירות תשלום ב: חודש בחודשו – בכל 1 לחודש.
6. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת מגורים ולא להשתמש בה לכל מטרה אחרת. ורק למשפחה אחת.
7. השוכר מצהיר שראה את המושכר במצבו מתאים למטרתו ומוותר בזאת על כל טענה של מום או ברירה.
8. השוכר מצהיר כי קיבל את המושכר במצב תקין ומתחייב להחזיר את המושכר בתום תקופת השכירות באותו מצב תקין (יתכן קיום בלאי סביר של שימוש) כפי שקיבל. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו על תיקון שוטף: **פריט לצנרת מים וביוב ומערכת חשמל.**
9. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינויים במבנה המושכר ללא הסכמת המשכיר.
10. המשכיר משאיר לעצמו את הזכות לבקר את המושכר בכל זמן המתקבל על דעתו (בתאום עם השוכר) בכדי, בין השאר לבדוק את מצב ואת דרך השימוש בו.
11. השוכר מתחייב שלא להעביר, או להשכיר את הדירה או חלק ממנה לאחר בין בתמורה או שלא בתמורה.
12. הצדדים מסכימים שחובת תשלום המיסים (ארנונה) חלה על השוכר. השוכר ישלם עבור שימוש במים, חשמל, מיסי ועד הבית, גינון, גז וטלפון.
13. (א) השוכר יפקיד לטובת המשכיר שטר בטחון על סך 10000 ש"ח (במילים עשרת אלפים ש"ח) בחתימת ערב, **שטר מס' 987654** להבטחת תשלום דמי השכירות במועד, להבטחת פינוי הדירה בהתאם לחוזה, ולהבטחת תקינות ושלמות הדירה ולהבטחת כל התשלומים כאמור בסעיף 12.
- (ב) השטר הנ"ל יוחזר או לחלופין יבוטל עם סיום ההסכם הנ"ל.
14. במקרה והשוכר ירצה להפסיק את קשר השכירות, ולעזוב את הדירה לפני תום תקופת השכירות, יהיה חייב בתשלום דמי שכירות עד סוף התקופה, או למצוא דייר אחר במקומו לשביעות רצון המשכיר וכהסכמתו. הצדדים מוותרים להסכים בינם על דרך אחרת להפסקת השכירות טרם זמנה.

15. אי מילוי סעיף מסעיפי ההסכם מהווה הפרת החוזה כולו ונותנת בידי המשכיר עילת פינוי ופעלת שטר הביטחון.

16. המידה והשוכר לא יפנה את הדירה בתום מועד השכירות ישלם השוכר למשכיר פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסך של 100 ש"ח עבור על יום של איחור בפינוי הדירה.

17. במקרה אי תשלום בזמן דמי השכירות לפי סעיף 5ב ישלם השוכר למשכיר פיצויים בסך 20 ש"ח עבור כל יום איחור.

18. קריאת נוכחיות ליום כניסה : **מיים 00244**
חשמל 88126
גז _____
ת.ד. מס' _____

ובזאת באו הצדדים על החתום

השוכרים

המשכיר

Muestra B.3.

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם באשקלון ב-01 במאי 2020

בין : **אבי ישראלי**
ת.ז. מספר **999999999**
מרחוב **רמב"ם 999, ירושלים**
(להלן : "המשכיר"), **מצד אחד ;**

לבין : **דוד גרסיה**
בעל תעודת זהות ספרדית מס' **12345678A**
מרחוב **ספרד**
(להלן : "השוכר"), **מצד שני.**

הואיל : והמשכיר הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה בדירה בת 3 חדרים, מטבח ושירותים הנמצאת בשד' יצחק רבין 999 באשקלון (להלן : "הדירה").

והואיל : ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן.

והואיל : והמשכיר מעוניין להשכיר את הדירה והשוכר מעוניין לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.

והואיל: והמשכיר משאיר בדירה חפצים ו/או רהיטים ו/או כלים ו/או אביזרים שרשימתם מצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומנת באות "א" (להלן: "החפצים"). לצורך הסכם זה, בכל פעם שיוזכר המונח דירה הרי שהכוונה היא לדירה ביחד עם החפצים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1.** המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
- 2.** השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת.
- 3.** המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל-12 חודשים החל מיום 01.06.2020 וכלה ביום 31.05.2021 (להלן- "התקופה הקצובה").
- 4.**
 - ד.** עבור התקופה הקצובה והשימוש בחפצים ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מדי חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות.
 - ה.** השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום ועד ולא יאוחר משעה 10.00 בבוקר שאחרת יחויב בתשלום הפרשי הצמדה של יום נוסף אם ידרוש זאת המשכיר.
 - ו.** מוסכם בזה בין הצדדים כי איחור מעבר לשבוע ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.
- 5.**
 - א.** השוכר יישא על חשבונו מיד עם גמילת חיובו בכל התשלומים והחייבים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, טלפון, גז וועד הבית ו/או חלקו היחסי בניקיון הרכוש המשותף. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר. במידה שהשוכר יבקש להתקין קו טלפון בדירה הוא יישא בהוצאות ההתקנה בעצמו ועל חשבונו.
 - ב.** השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי דרישת המשכיר.
- 6.**
 - א.** השוכר יישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה.
 - ב.** מיסי רכוש ממשלתיים ישולמו ע"י המשכיר.
- 7.** השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור לו להשכיר את הדירה ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור לו מסור

החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או בחפצים או בחלק מהם, בין מוגדרים ובין לא מוגדרים ובין יחד עמו, ללא הסכמת המשכיר ו/או בא כוחו לכך.

.8

א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה.

ב. למרות האמור לעיל כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא הסכם זה לכלל סיום ובלבד שימסור הודעה מוקדמת מראש ובכתב לצד השני שלושים יום מראש.

.9

א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו ולשביעות רצון המשכיר או ב"כ כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מטעמו מיד עם דרישת המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכול לפי העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה והחפצים מסודרים, נקיים ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכר מתחייב שלא לקדוח חורים ולא לתלות חפצים בקירות הדירה ללא רשות המשכיר מראש. השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקייה, מסודרת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו עם החזרתה למשכיר. השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה. השוכר מתחייב שלא לתלות כל שלט ו/או שם על דלת הכניסה לדירה.

ב. המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר, שאם לא כן יהא רשאי השוכר לבצע את התיקון בעצמו ולחייב את המשכיר בהוצאות התיקון, או לקזז את ההוצאה מדמי השכירות.

ג. השוכר יהא אחראי על חשבונו לפצות צד שלישי כלשהו על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור. השוכר מתחייב שלא להכניס בעלי חיים לדירה.

.10 השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה ובחפצים לידי המשכיר או בא כוחו.

.11

א. להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקיו של המשכיר בגין האמור בהסכם זה ו/או להבטחת פינוי הדירה במועד ו/או להבטחת תשלום המיסים ו/או התשלומים החלים על השוכר יפקיד השוכר בידי בא כוח המשכיר שטר חוב בטחון על סך 10,000.00 ש"ח (עשרת אלפים שקל חדש) חתום על ידו ועל ידי שני ערבים נוספים לשביעות רצונו של המשכיר. חודשיים לאחר גמר התקופה הקצובה ולאחר שהמשכיר ייווכח לדעת כי השוכר עמד בכל תנאי הסכם זה יוחזר שטר הביטחון לשוכר.

ב. כמו כן יחתים השוכר במשרד בא כוח המשכיר שני ערבים לשביעות רצון המשכיר על כתבי הערבות המצ"ב.

ג. בחתימתו על הסכם זה ובכפוף לסעיף משנה (ד) להלן נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת לבא כוח המשכיר להעביר למשכיר ו/או לממש ו/או לפעול בעצמו על פי כתב הערבות ושטר הביטחון.

12. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה והחפצים ומצא אותם במצב טוב ותקין, ומתאים לדרישותיו (למעט הפגמים המופיעים ברשימה נספח "ב" להסכם) והשוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר.

13. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית, וכן על כל דין החל או שיחול על החזקה בדירה. כמו כן מתחייב השוכר למלא אחרי כל דרישה חוקית של המשכיר.

14. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה או בסביבתה בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה ובכל הקשור אליה או מחובר אליה וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב.

15. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבא כוחו להיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע תיקונים ו/או שיפוצים ו/או להצגת הדירה בפני אחר.

16. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של 60 \$ (שישים דולר ארה"ב) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר. הסכום הנ"ל ישולם בשקלים ישראלים לפי השער היציג של הדולר של ארה"ב המפורסם במועד התשלום.

17. השוכר מצהיר כי הוא לא שילם ולא ישלם כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או לדירה.

18. לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מידי של הדירה.

19. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה :

המשכיר : הכתובת המפורטת במבוא להסכם.

השוכר : כתובת הדירה.

20. כל הודעה שתישלח לצד כלשהו לפי כתובתו הנ"ל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

השוכר

המשכיר

**הסכם שכירות בלתי מוגנת
שנערך ונחתם ברמת-גן בתאריך 19 לאוקטובר 2017**

בין: **אבי ישראלי**
ת.ז. מספר **999999999**
מרחוב **רמב"ם 999, ירושלים**
(להלן: "המשכיר"), **מצד אחד;**

לבין: **זוד גרסיה**
בעל תעודת זהות ספרדית מס' **12345678A**
מרחוב **ספרד**
(להלן: "השוכר"), **מצד שני.**

- ו א י ל:** והמשכיר הינו הבעלים של דירת 2 חדרים, ונמצאת ברח' בנימין נתניהו 99 רמת גן. (להלן: "המושכר")
- ו ה ו א י ל:** והמושכר מכיל: ארון קיר, ארון אמבטיה, ארונות מטבח, שני מזגים ושני שלטים למזגנים, הנמצאים בדירה הנ"ל. (להלן: "התכולה")
- ו ה ו א י ל:** וברצון המשכיר, להשכיר לשוכר את המושכר והתכולה והשוכר מעוניין להשכיר זאת מאת המשכיר.
- ו ה ו א י ל:** ובדעת המשכיר, לשוב וליטול לעצמו את החזקה במושכר בתום תקופה קצובה.
- ו ה ו א י ל:** וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לתקופה מוסכמת של שנה מ- 01/11/2018 ועד 31/10/2019 והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מאת המשכיר למשך אותה תקופה בהתאם לאמור בהסכם זה.
- ו ה ו א י ל:** ומוצהר ומוסכם כי המושכר הנו נכס פנוי לעניין חוק הגנת הדייר נוסח משולב - תשל"ב 1972 (להלן "החוק") והשוכר לא שיל ואינו משלם דמי מפתח בכסף או בשווי כסף ולעולם לא תהיה לו כל זכות שהיא לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר ו/או מכל דייר אחר דמי מפתח ו/או דמי הסכמה ו/או תשלום אחר בגין פינוי המושכר.
- ו ה ו א י ל:** והצדדים חפצים כי השכירות והשוכר לא יהיו מוגנים ע"י החוק הנ"ל.
- ו ה ו א י ל:** והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם ההדדיים בהסכם בכתב.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו וייקרא בכפיפה אחת עם תוכנו.

2.

- א.** המשכיר משכיר בזאת לשוכר את המושכר לתקופה מוסכמת של 12 חודשים החל מ - 01/11/2018 ועד 31/10/2019, השוכר רשאי להפסיק את השכירות לפני תום תקופת השכירות, ובתנאי שיביא שוכר חלופי לשביעות רצון המשכיר, במידה ולא ימצא שוכר אחר, אזי ישלם למשכיר סך של 2,000. והיה והמשכיר ימצא שוכר אחר ב 20 הימים שלאחר עזיבת השוכר, יקזז המשכיר לעצמו 100 ש"ח לכל יום מיום עזיבת השוכר עד מציאת שוכר אחר.
- ב.** במידה והשוכר מעוניין להאריך את השכירות לתקופה נוספת יהיה עליו להודיע למשכיר על כך לכל המאוחר 30 יום לפני תום תקופת השכירות ולקבל את הסכמת המשכיר לכך (להלן "תקופת השכירות").
- 3.** 30 יום לפני תום תקופת השכירות, במידה והשוכר אינו מעוניין להאריך את השכירות, יהיה עליו לאפשר למשכיר או למי מטעמו להציג את המושכר בפני שוכרים פוטנציאליים אחרים במהלך החודש האחרון של תקופת השכירות, זאת בכל עת מתקבלת על הדעת.
- 4.** דמי השכירות שעל השוכר יהיה לשלם למשכיר בגין השכירות הינם סך בשקלים של 3,400 ש"ח לחודש (שלושת אלפים ארבע מאות).
- 5.** דמי השכירות הנזכרים בסעיף 4 לעיל ישולמו ע"י השוכר למשכיר מדי חודש מראש, ויועברו לחשבון המשכיר בבנק "דיסקונט" סניף רמת חן (102) שברחוב גולני ר"ג חשבון מספר ח-99999 וזאת לא יאוחר מה- 1 לכל חודש. מודגש בזה כי תשלום דמי השכירות במועדי התשלומים כאמור בהסכם, הוא מעיקריו, והפרתו תחשב להפרה יסודית שלו.
- 6.** חובת התשלום של דמי השכירות תחול על השוכר גם אם הוא יעזוב את המושכר מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת השכירות.
- 7.** מוצהר ומוסכם במפורש כי השוכר אינו ולא יהיה מוגן ע"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב - תשל"ב 1972) ו/או כל חוק ו/או כל דין אחר שיבוא במקומו.
- 8.** מוצהר ומוסכם במפורש כי התשלומים ששילם ואשר ישלם השוכר למשכיר בגין השכירות הנם תשלומי דמי שכירות בלבד ולא תשלום דמי מפתח.
- 9.** השוכר מצהיר במפורש כי לא נתן ולא שילם דמי מפתח בכל צורה או אופן למשכיר.
- 10.** השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמשכיר משכיר את המושכר למשך תקופה קצובה וכי בדעתו לשוב וליטול לעצמו את החזקה בה בתום אותה תקופה. המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו על-פי הסכם זה לאחר או לאחרי מבלי לקבל על כך את הסכמת השוכר, ובלבד שזכויות המשכיר לא יפגעו.

11. מטרת השכירות היא למגורים בלבד.

12. השוכר מתחייב כדלקמן:

א. שלא למסור את המושכר ו/או להשכיר לאחר או לאחרים בשכירות משנה כל שהיא בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

ב. לשמור על ניקיון ושלמות המושכר והתכולה, להחזיקם ולהחזירם בתום תקופת השכירות במצב טוב ותקין כפי שהוא קיבל אותה.

ג. לתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שיגרמו במושכר בתקופת השכירות עקב השימוש בה, למעט אם נגרמו כתוצאה מבלאי סביר (כגון, צנרת רטיבות תשתיות מזגנים, נזילות ותכולת המשכיר), וכן לצבוע את הקירות בצבע לבן בסיום השכירות.

ד. לשאת על חשבונו ואחריותו ולשלם במועדם את כל התשלומים החלים בגין צריכת המים, החשמל, ארנונה עירונית, גז וועד הבית – הוצאות שוטפות בלבד והכול לתקופת השכירות. הוצאות ועד הבית על תיקונים או שיפוצים יחולו על המשכיר. מסים ממשלתיים החלים על הרכוש יחולו על המשכיר, מיסים ממשלתיים החלים על השכירות יחולו על השוכר.

ה. לשלם מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף קטן ד' לעיל כשהדרישה לתשלוםם תגיע לאחר תום תקופת השכירות ובלבד שהם חלים על תקופת השכירות.

ו. לא לעשות שינויים או תוספות במושכר או בחלק ממנו ללא הסכמה המשכיר בכתב.

ז. להרשות למשכיר או למי שיורשה על ידו להיכנס למושכר בכל עת מתקבלת על הדעת - בהתראה טלפונית - על מנת לבדוק את מצב המושכר.

ח. להמציא עם תום תקופת השכירות אישורים וקבלות מהגורמים המתאימים על כך ששילם את כל התשלומים בסעיף קטן ד' ו - ה' לעיל עד לאותו תאריך.

ט. שלא להחליף את המנעול במושכר (צילינדר) בלי אישור בכתב מאת המשכיר.

13. השוכר מאשר כי עובר לחתימת הסכם זה בדק את המושכר וכי הוא מתאים לצרכיו ולמטרה שלמענה הוא שכר אותו.

14. במקרה והשוכר לא ימלא את התחייבויותיו לפינוי המושכר כאמור בהסכם זה, ולא יחזיר החזקה למשכיר כשהיא פנויה מחפצי השוכר ובמצב טוב ותקין כפי שקיבל אותה, יהיה עליו לשלם למשכיר פיצוי מוסכם ומוערך מראש עבור כל יום איחור בפינוי המושכר, סך השווה ל- \$ 100 (מאה דולר ארה"ב). כל זאת בנוסף לכל תרופה אחרת שהמשכיר יהיה זכאי לתבוע.

15. הצדדים קובעים בזאת שהסמכות תהיה לבית המשפט המוסמך בכל הקשור לכתב הסכם זה, כמו-כן יוכל המשכיר לנקוט כל הליך משפטי אשר ימצא לנכון.

16.

א. סעיף זה בא להוסיף על התחייבויותיו של השוכר לפצות את המשכיר כל נזק ו/או הוצאה שעלולים להיגרם לו על ידי הפרת ההסכם או אחד מתנאיו על ידי השוכר ואינו מונע את המשכיר מלדרוש פינוי השוכר מהדירה בתוך 7 ימים, והשוכר נותן בזה רשות למשכיר לפנותו מן המושכר עם כל ציודו – גם אם לא יהיה נוכח במעמד הפינוי ולמשכיר לא תהיה אחריות לחפצי השוכר.

ב. לא קיים השוכר התחייבות כל שהיא המוטלת עליו עפ"י הסכם זה, כי אז יהיה המשכיר רשאי לראות הסכם זה כבטל עקב ההפרה וגם אם יודיע המשכיר לשוכר על ביטול ההסכם עקב ההפרה, מתחייב בזה השוכר לפנות את המושכר לאלתר וכל הסעיפים המתייחסים לתום תקופת השכירות בהסכם זה ייכנסו לתוקפם.

17. מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת שבידי המשכיר הרי שבתום תקופת השכירות, רשאי יהיה המשכיר או כל אדם מטעמו להיכנס למושכר ואף לפרוץ אותו בכוח ולסלק החוצה על חשבוננו ועל אחריותו של השוכר את חפצי השוכר וכן להחליף את המנעול במושכר או למנוע בכל אופן אחר את כניסת השוכר לדירה מבלי שהשוכר יהיה רשאי להתנגד לכך.

18. המשכיר יהיה רשאי אך לא חייב לעשות את כל הדברים והתיקונים שהשוכר חייב בעשייתם על פי הסכם זה ולשלם כל סכום החל על השוכר והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר סכומים אלה ולשלם בגין כל הוצאה או נזק שנגרמו.

19. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, לא יחשבו כויתור כל שהוא על זכויותיו של המשכיר ולא ישמשו מניעה למימוש זכויותיו.

20. לביטחון חיוביו של המשכיר על פי חוזה זה יחתים השוכר שני ערבים על גבי חוזה זה לשביעות רצונו של המשכיר. המשכיר יהיה רשאי להיפרע מן הערבים ומכל ערב בנפרד בכל מקרה שהשוכר יפר את התחייבויותיו על פי חוזה זה בעד כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו ובעד כל תשלום שהשוכר חייב בו על-פי חוזה זה והוא לא שילם.

21. תקופת השכירות - עם תום תקופת השכירות כאמור בסעיף 2. בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר למשכיר את המושכר כשהיא נקייה, ופנויה מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, כפי שהוא קיבל אותה.

22. בנוסף לאמור בסעיף 20 לעיל, יפקיד השוכר בידי המשכיר שטר בטחון התום על - ידו ועל- ידי שני ערבים, ע"ס 15,000.00 ש"ח, להבטחת כל ההוצאות והתשלומים החלים ואשר יחולו על המושכר בתקופת השכירות, ולהבטחת תקינות התכולה במושכר. כמו כן יפקיד השוכר בידי המשכיר סך של \$ 700 במזומן להבטחת התחייבויותיו. אישור חתימת הערבים על החוזה והשטר ע"י עו"ד.

23. המשכיר לא ישא בכל אחריות לנזקי גוף ו/או רכוש של השוכר, עובדיו, מבקריו או מוזמניו בתוך המושכר או בסביבתו תוך השימוש במושכר או בתכולה.

24. כל הודעה מצד אחד למשנהו תיעשה במכתב רשום לפי הכתובות המפורטות בחוזה זה וכל מכתב יחשב כאילו התקבל, 72 שעות מיום שנשלח בדואר.

25. המשכיר יהיה רשאי לעשות שימוש בביטחונות שקיבל ולממשם עפ"י דרישתו הראשונה.

26. השוכר יהיה אחראי על תשלום השכירות והחשבונות הנלווים לשכירות המושכר עד למועד עזיבתו במקרה זה (המפורט לעיל בסעיף 2) וכל השטרות שהופקדו בידי המשכיר ע"י השוכר יוחזרו לשוכר במעמד עזיבתו את המושכר והוכחת פירעון כל התשלומים שהיו מוטלים ע"י השוכר.

27. הצדדים מסכימים כי התנאים המובאים בסעיפים 2, 5, 6, 11, 12, הנם תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

()
ה ש ו כ ר

()
ה מ ש כ י ר

Muestra B.5.

חוזה שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ביום 01 בחודש מאי שנת 2019

בין
אבי ישראלי הגר ברחוב רמב"ם 999 ברמת גן, מיקוד 9999999
הנושא ת.ז מס' 999999999 (להלן "המשכיר")

לבין
דוד גרסיה הגר ברחוב ירושלים 99 באשקלון מיקוד 8888888
הנושא ת.ז ספרדית מס' 12345678A (להלן "השוכר")

הואיל והמשכיר הינו הבעלים/ אפוטרופוס (מחק) של דירת מגורים הכוללת ארבעה חדרים ברח' ירושלים מס' 99 בישוב אשקלון. (להלן "המושכר")
והואיל והמשכיר מסכים בזה להשכיר את המושכר לשוכר, והשוכר מסכים לשכור מאת המשכיר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו ונימנה על עיקריו.
2. **אי-חלות חוקי הגנת הדייר:**

השוכר מצהיר בזה שלא נתן ולא יתן דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, וכן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה לא חלו עליו חוקי הגנת הדייר, ועל-כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחסו אליו חוקי הגנת הדייר ו/או חוקים ו/או תקנות שיבואו במקומם.
3. **מטרות השכירות ותקופת השכירות:**
 - א. השכרת המושכר על-פי חוזה זה היא למטרת מגורים בלבד של השוכר בלבד, והשוכר או מי מטעמו אינם רשאים לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת, וזה בכל אופן או צורה שהם. שימוש שלא ע"פ חוזה זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
 - ב. במידה והשוכר יבקש להוסיף דייר נוסף למושכר מותנה הדבר בהסכמה בכתב של המשכיר ובחתימה על חוזה שכירות חדש עם שני הדיירים ביחד ו/או לחוד בצד השוכר.
 - ג. תקופת השכירות תימשך 12 חודשים, החל מיום 01/06/2019 ועד יום 31/05/2020.
 - ד. בתום תקופת השכירות, מתחייב בזה השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, ולמסור למשכיר כל מפתח והעתק מפתח של דלתות המושכר.
 - ה. השוכר לא רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. היה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר על פי הוראות הסכם זה, עד תום תקופת השכירות. במקרה כזה יעשה המשכיר מאמץ סביר למצוא שוכר אחר בהקדם האפשרי.
 - ו. מוסכם בזאת כי השוכר יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר חלופי תחתיו אשר ייטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה במקום השוכר, ובלבד שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לגבי זהות השוכר החלופי. מוסכם בזאת כי המשכיר יהיה חייב בנימוקים סבירים ע"מ לדחות שוכר חלופי מסויים.
 - ז. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר וזכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי לקבל הסכמת השוכר לכך, ובלבד שהסכם זה לא יפגע, והמשכיר יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו הכלולות בהסכם זה.
4. **תשלום דמי השכירות:**
 - א. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסכום של 9,999 ₪ לחודש בשנים עשר תשלומים.

ב. השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות עבור כל 12 חודשים מראש על ידי מסירתם מראש במועד חתימת הסכם זה של 12 שיקים לידי המשכיר שכל אחד מהם על סכום דמי השכירות הבסיסיים עבור 12 חודשי שכירות וזמן פירעון השיקים ב-1 לחודש הראשון הרלבנטי עבורו הם נועדו.

5. חובת השוכר:

האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו הינו תניה יסודית, ובמקרה של הפרה זכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר. השוכר מקבל את הדירה מתחייב בזה:

א. להחזיק את המושכר ואת הציוד שבו במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר, ולא לגרום כל נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ולא יגרום נזק לבית כולו ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.

ב. לא להשכיר את המושכר או חלק ממנו ולא להרשות שימוש בו או חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה ובין בהעדרה, להוציא שימוש המותר בהתאם לחוזה זה, וכן לא להוציא ולא להשאיל את הציוד שבו ולא כל חלק מהם.

ג. לא להפריע לדיירי הבית ו/או השכנים האחרים בדרך כלשהי.

ד. לא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים שינוי כלשהו, ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, וכן לא להוסיף תוספת כלשהי ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מכשיר כלשהו; ואולם, ביצע השוכר שינוי כלשהו במושכר ו/או הוסיף תוספת כלשהי, יהיו השינויים ו/או התוספות הנ"ל שייכים למשכיר ולא תהא לשוכר זכות בהם אלא אם הוסכם על-כך אחרת במפורש בין הצדדים.

ה. לתקן נזק ו/או קלקול שייגרמו למושכר באשמתו תוך תקופת השכירות (תיקונו של כל ליקוי בחשמל ובאינסטלציה, הנובע בעקבות שימוש סביר ובלאי טבעי יהיה באחריות המשכיר). לא תיקן השוכר קלקול או נזק כאמור, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון זה, והוצאות התיקון יהיו על השוכר. השוכר מתחייב בזה לשלם למשכיר כל סכום כזה בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשכיר בכתב.

ז. לשמור על המושכר, לתחזק אותו בצורה הולמת ולהחזירו למשכיר עם תום תקופת השכירות באותו מצב כפי שקיבלו השוכר מאת המשכיר, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר, כאשר הוא צבוע מחדש ונקי.

ז. המשכיר יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל שעה סבירה כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי חוזה זה. כן יהא רשאי המשכיר להיכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים – אולם אין באמור כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר. השוכר חייב לאפשר למשכיר או הבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם ביצוע התיקונים. למשכיר הזכות להחזיק בעותק מפתחות המושכר למטרה זו.

6. בטחונות לביצוע החוזה ופינוי המושכר:

א. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על-פי חוזה זה יפקיד השוכר בעת חתימת חוזה זה לידיו הנאמנות של המשכיר כנאמן שטרי-חוב ו/או צ'קים החתומים בידי השוכר כדלקמן:
(1) צ'ק לא סחיר לפקודת המשכיר ע"ס 100,000 ₪ לתאריך 01/06/2019 להבטחת פינוי המושכר במועד על-פי חוזה זה.

(2) צ'קים לא סחירים וללא ציון הסכום לפקודת העירייה/ מועצה רמת גן (ארנונה) תאגיד המים, חברת החשמל וחברת הטלפון לתאריך 01/06/2019 להבטחת תשלום כל החיובים החלים על השוכר, במידה והוא לא ישלם אותם ישירות ובזמן לגורמים לעיל.

ב. המשכיר לא יהיה רשאי לסחור בצ'קים הנ"ל ולא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש אחר, אלא אם התקיימה העילה שלשמה ניתנו.

ג. והיה והשוכר לא פינה את המושכר ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, או חלק מהן, יהיה רשאי המשכיר לחלט את הצ'קים הנ"ל ו/או מקצתם, לפי המקרה.

ד. משיפנה המשכיר את המושכר על פי חוזה זה וישלם את כל החיובים החלים עליו, יחזיר המשכיר את הצ'קים הנ"ל לשוכר.

ה. הצגתם לפרעון של הצ'קים הנ"ל ו/או מקצתם ו/או ביצועם בהוצאה לפועל ו/או הגשת תביעה לפיהם, לא יפגעו בזכותו של המשכיר לתבוע את השוכר ולקבל כל סעד אחר ונוסף.

7. שלטים ופרסומת מחוץ למושכר ובחזית הבית:

השוכר לא יהיה רשאי לתלות שלטים ודברי פרסום ללא הסכמה מפורשת של המשכיר על המקום, גודל ותוכן השילוט.

8. שינויים במושכר:

א. אסור לשוכר לבצע שינויים במושכר ללא אישור בכתב מאת המשכיר.

ב. גם אם ניתן אישור כזה, אסור לשוכר לבצע שינויים ו/או להשתמש במושכר בניגוד לכל רשיון קיים ו/או מבלי לקבל רשיון מתאים מידי השלטונות המתאימים ו/או הרשויות המוסמכות.

ג. היה ויבצע השוכר שינוי כלשהו במושכר או בקירותיו ללא רשיון, או יגרום על-ידי השינויים נזק לדיירים אחרים או לבנין, הרי כל ההוצאות לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ואחרות שייגרמו למשכיר יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב לשלמן למשכיר תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר.

ד. היה והמשכיר ישלם סכום כלשהו בקשר לאמור לעיל, מתחייב בזה השוכר להחזיר את הסכום למשכיר לפי קבלות שימציא לשוכר, וזאת תוך 7 ימים מיום הדרישה הראשונה של המשכיר.

ה. המושכר מכיל את הציוד והריהוט המפורטים בנספח להסכם זה.

9. מיסים ושירותים:

א. השוכר ישלם במועדם את כל המסים והתשלומים הנוגעים לאחזקת המושכר והחלים על דייר, כגון: מסים עירוניים, מים, חשמל, טלפון, נקיון וכו', וכן כל התשלומים לנציגות ו/או לועדי הבית ו/או חלק יחסי של הוצאות החזקה שוטפת של הבית המשותף שאין בו ועד בית.

ב. ידוע לשוכר שחשבונות הנשלחים למושכר עלולים ללכת לאיבוד, ובמידה והגיע המועד המשוער לקבלת חשבון כלשהו והוא לא קיבלו, על השוכר לפעול ביוזמתו אצל הרשות המתאימה לקבלת החשבון ו/או העתקו ולשלם אותו. אי קבלת ו/או אבדן חשבון החל על השוכר אינה פוטרת אותו מהחובה לשלמו.

ג. שוכר שיפר סעיף זה, או יאחר בתשלומיו, ישלם למשכיר את מלוא הנזקים, ההפסדים, ואבדן הרווחים שנגרמו בשל כך.

ד. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר ו/או כל סעד אחר, לרבות ניתוק המושכר מכל שירות שהשוכר איחר בתשלומיו.

ה. השוכר ישמור בצורה מסודרת את כל הקבלות המעידות על תשלומיו בגין המושכר, ויעבירן בצורה מסודרת בתום שנת השכירות כהוכחה לביצוע התחייבויותיו בעניין זה.

10. הצהרת התאמה:

השוכר מצהיר בזה כי ראה את המושכר ומצאו תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו, והינו מוותר בזה על טענות כלשהן ביחס לטיב המושכר, מצבו ותכונותיו.

11. פינוי המושכר:

א. מיד בתום תקופת השכירות על-פי חוזה זה, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסרו לרשות המשכיר ביום הקובע כשהוא ריק מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, במצב טוב ותקין למעט בלאי עקב שימוש סביר, ואחרי סידור (במידה והתקבלה הדירה כשהיא מסוידת). האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי.

ב. אם השוכר לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה, הינו מתחייב בזה לשלם עבור כל יום איחור בפינוי המושכר סך 200 ₪ כדמי פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, וזאת בנוסף לכל התרופות המובאות לעיל, וכן רשאי המשכיר לנתק קווי הטלפון, החשמל, ו/או המים, וכן כל סעד אחר על-פי דין.

ג. החל משישים יום לפני תום תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי, בתיאום עם השוכר, לבקר בדירה ביחד עם שוכרים ו/או קונים פוטנציאליים ולהציגה בפניהם.

12. כתובות:

- א. מוסכם בזה כי כתובתו של השוכר לצורך מסירת הודעות ו/או כתבי בית-דין היא כתובת המושכר ו/או כל מקום שבו יימצא השוכר.
- ב. מוסכם בזה שכתובתו של המשכיר לצורך מסירת הודעות או כתבי בית-דין היא כתובתו המצוינת ברישא לחוזה זה.
- ג. מוסכם בזה כי בית המשפט ברמת גן יהיה הגוף הסמכותי להכריע בחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

Muestra B.6.

חוזה לשכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ברמת גן ביום 30 חודש מאי שנה 2015

אבי ישראלי ת"ז 999999999

ב ין :

מרחוב רמב"ם 999, ירושלים.

(להלן - "המשכיר")

- מצד אחד -

דוד גרסיה ת"ז ספרדית מס' 12345678A

ל ב ין :

מרח' ספרד

(להלן - "השוכר/ים")

- מצד שני -

והמשכיר הוא המחזיק ובעל מלוא הזכויות הרשום של דירה מס' 99 בגודל 100 מ"ר (בת ארבעה חדרים) המצויה ברחוב יצחק רבין 99 (להלן - "הנכס" ו/או "הדירה" ו/או "המושכר").

הואיל

המושכר לא מוגן בשום צורה ואופן על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 (להלן: "החוק") ו/או על פי כל דין אחר המקנה הגנה כלשהי לדייר, כפי שחוקים ו/או דינים אלה הם בתוקף כיום וכפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

והואיל

והשוכר לא שילם ואיננו משלם דמי מפתח בכסף ו/או בשווה כסף בגין הסכם זה ו/או בגין השכירות נשוא הסכם זה;

והואיל

וברצון השוכר לשכור את הדירה מהמשכיר וברצון המשכיר להשכיר את הדירה לשוכר לתקופה קצובה ובכפוף להוראות הסכם זה, באופן שיקבע להלן;

והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם שהיה קיים בין הצדדים, ככל שהיה, לפני חתימת הסכם זה.

3. העדר תחולת חוק הגנת הדייר:

א. מוסכם ומובהר כי השכירות נשוא הסכם זה הינה שכירות שאינה מוגנת על פי החוק ו/או על פי חוקי הגנת הדייר, כפי שחוקים אלה ו/או כפי שדינים אלה הם בתוקף כיום ו/או כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וכי הוראות החוק אינן חלות ולא תחולנה בעתיד על השוכר ו/או לא תחולנה על השכירות לפי הסכם זה, ולא תקננה לשוכר הגנה כלשהי.

ב. השוכר מצהיר בזאת מפורשות כי ידוע לו שהמושכר הינו נכס שנתפנה ו/או היה פנוי אחרי שנת 1968 וכמשמעו בחוק, ואין כל דייר הזכאי להחזיק בו.

ג. בהתאם לכך מצהיר השוכר כי לא שילם, אינו משלם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם בגין המושכר והשכירות לפי הסכם זה, וכדי להסיר כל ספק, מוסכם בין הצדדים, כי גם כל הוצאות, אם יהיו כאלה, בקשר לתוספות או לשיפורים ו/או שינויים ו/או תיקונים שיבצע, אם יבצע, השוכר במושכר, לא ייחשבו בשום פנים ואופן כתשלום על חשבון דמי מפתח.

4. תקופת השכירות:

תקופת השכירות היא למשך _____ חודשים, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

א. מובהר בזאת כי למרות האמור לעיל ברישא סעיף 4, תהא לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות ב-12 חודשים נוספים, החל מיום 01/06/2015 ועד יום 31/05/2016 (להלן - "תקופת האופציה"), וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים ב'-ז' להלן:

ב. עד תחילת תקופת האופציה מילא השוכר את כל התחייבויותיו שע"פ ההסכם ולא הפר כל הפרה יסודית של ההסכם.

ג. השוכר שילם עד מועד תחילת תקופת האופציה את כל החובות ואת כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם שכירות זה בגין כל תקופת השכירות והראה, באם נתבקש לכך, קבלות ו/או אישורים בפני המשכיר ו/או בפני בא כח המשכיר כי אכן שילם את כל התשלומים החלים עליו כאמור.

ד. השוכר נתן למשכיר הודעה מראש, בכתב ובמסירה אישית כדין, על רצונו במימוש תקופת האופציה שלפי הסכם זה 60 (ששים) יום לפני תום תקופת השכירות.

ה. לאחר הודעת השוכר למשכיר כי ברצונו לממש את תקופת האופציה ימסור השוכר למשכיר 60 יום לפני תום תקופת השכירות 12 שיקים נוספים לתקופת האופציה וכן אישור בגין הארכת הערבות הבנקאית. במידה שהשוכר לא ימסור שיקים נוספים לתקופת האופציה ו/או ימסור כתב הארכת ערבות בנקאית יראה הדבר כויתור השוכר על תקופת האופציה ועל רצונו לסיים את השכירות וזאת למרות הודעתו כאמור בס"ק שלעיל.

ו. על תקופת האופציה יחולו כל ההוראות החלות בתקופת השכירות, בהתאמה. דהיינו, כל מקום שנכתב בהסכם זה "תקופת השכירות" יראו אותה גם כתקופת האופציה בשינויים המחייבים.

ז. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות יהיו בסך של 9,999 ₪ עבור כל חודש שכירות ובתקופת האופציה דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 9,999 ₪ עבור כל חודש שכירות.

ח. השוכר לא יהיה זכאי להביא את השכירות עפ"י החוזה חוזה זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה אלא אם מצא השוכר שוכר חלופי טוב (להלן: "השוכר החלופי") אשר ייכנס בנעליו של השוכר ובהתאם לאותם תנאי שכירות של חוזה זה. מוסכם כי השוכר החלופי חייב להיות בעל אמצעים מתאימים ולטעמו של המשכיר ולקבל את אישורו ואת הסכמתו בכתב של המשכיר להחלפה בין השוכרים כאמור. המשכיר יהא רשאי לסרב להחלפת שוכר בתנאים המפורטים בסעיף זה, מטעמים סבירים בלבד.

ט. אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או האופציה, לפי העניין, ולא יימצא שוכר חלופי אשר ייכנס בנעליו, אזי לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבויותיו שעפ"י חוזה זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות ו/או האופציה, לפי העניין.

י. מבלי לגרוע מן הוראות סעיף 16 להלן, המשכיר יהיה רשאי להביא הסכם זה לסימום לפני תום תקופת השכירות ו/או האופציה ובכפוף לכך שנתן לשוכר התראה בכתב בת 3 ימי עסקים, בהתקיים כל אחד מן המקרים המפורטים להלן – התקבלה החלטה על מינוי מנהל קבוע לשוכר או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על זכויות השוכר עפ"י החוזה, וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום.

5. דמי השכירות:

השוכר מתחייב לשלם למשכיר בתקופת השכירות דמי שכירות כדלקמן:

א. עבור כל חודש מחודשי השכירות ישלם השוכר למשכיר סך של 9,999 ₪.

ב. עבור כל חודש מחודשי השכירות בתקופת האופציה ישלם השוכר למשכיר סך של 9,999 ₪.

ג. לצורך ביצוע תשלום דמי השכירות ימסור השוכר למשכיר במעמד החתימה על הסכם זה 12 שיקים ע"ס של 9,999 ₪ כ"א בעבור כל חודש מחודשי השכירות.

ד. הסכום על השיקים יהווה תשלום על חשבון בלבד והוא יחשב לנפרע רק לאחר פירעון השיקים בפועל.

6. התאמת המושכר:

א. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר, בדק אותו היטב, וכי הוא נמצא על ידו במצב תקין וטוב מכל הבחינות ומתאים לכל מטרתו וצרכיו.

ב. השוכר מוותר בזה במפורש על כל טענה או ברירה או תביעה בגין מום, או פגם במושכר, למעט פגם מוסתר.

ג. מוסכם בזה בין הצדדים, כי הוראות סעיף 6 לחוק השכירות והשאילה, התשכ"א - 1971 לא יחולו על שכירות זו, ובין היתר, כי השוכר לא יהיה זכאי בשום מקרה לטעון לאי התאמת המושכר מבחינת סוגו, תיאורו או מבחינה אחרת כלשהי ולמעט פגם מהותי נסתר.

7. תשלומים:

א. בנוסף לדמי השכירות ותשלומים נוספים ע"פ הסכם זה, מתחייב השוכר לשלם במשך כל תקופת השכירות תשלומים שוטפים כגון – תשלומי עירייה (ארנונה), תשלומי מים, תשלומי חשמל, תשלומי גז, מיסי ועד בית וכל מס חדש שיחול על השוכר.

ב. השוכר ישלם את התשלומים הנ"ל אף אם החשבונות המתאימים יתקבלו לאחר תום תקופת השכירות, כל עוד יתייחסו החשבוניות לתקופת השכירות.

ג. השוכר יהיה אחראי ישירות כלפי המשכיר לביצוע כל התשלומים דלעיל, על אף האמור בכל הוראת חיקוק או הוראת דין.

ד. השוכר מתחייב לפעול בעיריית רמת גן ובחברת החשמל ובכל גוף רלוונטי אחר, בתוך 3 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם זה, על מנת להירשם בהם כמחזיק המושכר וכך שיהיה אחראי לתשלום החשבונות כלפיהם.

ה. בתום תקופת השכירות ו/או האופציה ומיד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מחוזה זה ועד לאותו יום.

ו. השוכר ישלם מלוא התשלומים שעל פי הסכם זה עד וכולל יום פינוי המושכר.

8. מטרת השכירות:

- א. השוכר מצהיר כי הוא ראה את הדירה וכי בדק אותה את מתקניה ואת אפשרויות השימוש בה למטרותיו, וכי מצא אותה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא מוותר על זכותו לטעון כל טענה בקשר לאי התאמה.
- ב. ידוע לשוכר כי הדירה נמצאת בבית מגורים והוא מתחייב לשמור על שקט ועל ניקיון בהתאם למקובל ולהימנע מכל רעש ו/או הפרעה בלתי סבירים ליתר הדיירים בבניין בו נמצאת הדירה.
- ג. השוכר מצהיר כי רק הוא ובני משפחתו מדרגה ראשונה יהיו רשאים להתגורר בדירה.
- ד. השוכר מצהיר כי מטרת השכירות היא למגורים בלבד, והשוכר ו/או מי מטעמו לא ינהלו בכל דרך שהיא עסק במושכר ויעשו שימוש בנכס אך ורק בהתאם להוראות כל דין.
- ה. השוכר מתחייב לשאת באחריות כאמור ולשפות את המשכיר בגין כל סכום שהמשכיר יחויב לשלם עקב השימוש שנעשה על ידי השוכר במושכר.

9. שינויים במושכר:

- א. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה, מובהר כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע שינויים בדירה מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- ב. שינויים שיבוצעו בדירה, לאחר קבלת אישור בכתב ומראש של המשכיר, יהיו עם תום תקופת השכירות נחלתו של המשכיר וישארו בבעלותו, והשוכר לא יהיה זכאי לכל תשלום בגינם, אלא אם כן הביע המשכיר את רצונו שמצב הדירה יוחזר לקדמותו, כי אז מתחייב השוכר לבצע בעצמו ועל חשבונו כל עבודה שתידרש ולהביא את הדירה ולמסורה באותו מצב כפי שנמסרה לו לשימושו על פי חוזה זה למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

10. אחזקה ובדק:

- א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה ועל המתקנים המצויים בה, במצב טוב, נקי ותקין במשך כל תקופת השכירות, למעט בלאי הנובע משימוש סביר ורגיל בדירה, במתקניה ובמקובעים בה.
- ב. השוכר יעדכן באופן מיידי את המשכיר בגין כל נזק שהתגלה ו/או נוצר בנכס.
- ג. השוכר מתחייב לתקן תוך זמן סביר בנסיבות העניין, על חשבונו, כל נזק וכל פגם שנגרם ושיגרם לדירה או לכל השייך לה בתקופת השכירות, כתוצאה משימוש בתקופת השכירות, מיד עם היווצרם. זאת למעט תיקונים הנובעים מבלאי סביר אשר אחריות תיקונם על המשכיר והכל כמפורט להלן.
- ד. מובהר כי המשכיר מותר במושכר, לשימוש בלבד של השוכר _____ . למען הסר ספק, מובהר כי _____ אלה אשר מצויים ומותקנים בדירה הינם רכושו הבלעדי של המשכיר ולשוכר אין ולא תהא כל זכות בהם, מלבד להשתמש בהם בתקופת השכירות.

ה. לא ביצע השוכר תיקונים אשר עליו חלה חובת התיקון על פי חוזה זה, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצעם על חשבון השוכר. השוכר מתחייב להשיב לאלתר למשכיר את ההוצאות שעמד בהן לצורך התיקון, וזאת מיד עם דרישת המשכיר, עפ"י קבלות שיוצגו בפניו.

ו. המשכיר יתקן לא יאוחר מ- 30 ימים מיום שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, על חשבון, כל ליקוי או פגם בנכס אשר נגרמו כתוצאה מבלאי סביר. ככל שהליקוי ו/או הפגם כאמור אינו מאפשר מגורים סבירים בנכס, כי אז יתקן המשכיר את הליקוי ו/או הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימי עסקים מיום שקיבל דרישה כאמור. על אף האמור, במקרים חריגים, תיקון אשר תיקונו דחוף עד שאין לדרוש מן השוכר שימתין לתיקונו על-ידי המשכיר, רשאי השוכר לבצע את התיקון על חשבון ולדרוש החזר הוצאותיו מ-המשכיר.

11. הסבת זכויות:

א. השוכר מתחייב שלא למסור ולא להשכיר ולא להעביר בכל דרך שהיא את המושכר כולו או מקצתו או כל חלק ממנו וכן לא להעביר בכל דרך שהיא את זכויותיו שע"פ חוזה זה במושכר ו/או בחלק ממנו למשך כל תקופת השכירות ו/או מקצתה וכן לא להורות למישהו אחר זולתו להשתמש במושכר או בחלק ממנו בכל צורה שהיא וכן לא לשתף מישהו אחר בהחזקת המושכר או בשימוש בו ו/או בהפקת הנאה ממנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם ניתנה לו הסכמה בכתב מאת המשכיר לביצוע האמור לעיל, כולו ו/או מקצתו. כל פעולה או מחדל שיעשה השוכר במושכר, בניגוד להתחייבויותיו שע"פ הסכם זה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

ב. המשכיר יהיה רשאי לשעבד ו/או למסור את זכויותיו בדירה או עפ"י חוזה זה, כולן או חלקן, ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא תפגענה זכויות השוכר המפורטות בחוזה זה.

ג. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבאי כוחו להיכנס לדירה בשעות סבירות ומקובלות, תוך תאום מראש עם אחד השוכרים, כדי לבדוק את מצב הדירה.

ד. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר להציג את הדירה בשעות סבירות ומקובלות לשם השכרתה או מכירתה וזאת בתדירות סבירה. לעניין זה, במקרה של מכירת דירה, בחצי השנה הראשונה של תקופת השכירות, הצגת הדירה אחת לשבוע תחשב סבירה, ואילו החל מתחילת החודש השביעי בתקופת השכירות ואילך, הצגת הדירה פעמיים בשבוע תחשב לסבירה.

12. ביטוח

א. השוכר יבטח את המושכר במשך כל תקופתה השכירות, בביטוח לכיסוי מקריי שריפה וכן בביטוח צד ג' ותכולה וירשום את המשכיר כמוטב בפוליסה וללא זכות שיבוב של המבטח כלפי המשכיר.

ב. השוכר יהיה אחראי לפצות את המשכיר וכל צד שלישי אשר יפגע מהשימוש במושכר ו/או משהייה בו. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בכל סכום שיאלץ המשכיר לשלם לצד שלישי בגין נזק

שנגרם לו כתוצאה משימוש השוכר במושכר ו/או משהייה בו וכיו"ב, ובלבד שהמשכיר יודיע לשוכר על תביעת הצד השלישי כלפיו בסמוך לאחר שנודע לו עליה.

ג. המשכיר יבטח בבטוח מקיף את מבנה הנכס (על כל חלקיה ופריטיה), כולל רעידת אדמה ונזקי מים.

13. בטחונות:

א. להבטחת התחייבותיו של השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבות השוכר, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות ותשלומים אחרים המוטלים על השוכר על פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר ערבות צד ג' מטעם 2 ערבים שיציגו 3 תלושי משכורת אחרונים, לשביעות רצון המשכיר ואשר יחתמו על נוסח הערבות כמופיע בסוף חוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כמו כן, להבטחת התחייבותיו של השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבות השוכר, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות ותשלומים אחרים המוטלים על השוכר על פי הסכם זה מתחייב השוכר להמציא במועד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בסך של 99,999 ₪ שתוקפה עד ליום 31/05/2016.

ג. המשכיר יהא רשאי לממש הכל או חלק מן הערבות הבנקאית, באם יופר ההסכם כאמור לעיל ולהלן. הערבות תופקד בידי המשכיר במועד חתימת הסכם זה. מימוש הערבות מותנה במשלוח הודעה מראש לשוכר.

ד. מתן הערבות הבנקאית הנ"ל בא להוסיף, ולא לגרוע, מכל זכות וסעד שיש למשכיר עפ"י הוראות חוזה זה והדין.

ה. במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכיר המחאות להבטחת התחייבותיו ע"פ הסכם זה. המחאות יהיו משוכות על החלק וללא ז"פ לפקודת;

I שיק ביטחון

II חברת החשמל

III חברת המים

IV עיריית רמת גן

ו. המשכיר יהיה רשאי למלא את הסכום ויום הפרעון בהמחאות במידה שהשוכר לא שילם לאחת הרשויות המנויות לעיל. המחאות והערבות הבנקאית יוחזרו לשוכר לאחר פינוי הדירה ע"י השוכר ובתנאי שקיים את כל התחייבותיו ע"פ הסכם זה ולאחר שהמציא למשכיר אסמכתאות על העדר חובות לרשויות הנ"ל.

ז. במידה שהמשכיר השתמש באחת מהבטוחות הנ"ל בטרם הגיע החוזה לסימו, מתחייב השוכר להמציא למשכיר תוך 3 ימי עסקים בטוחות חדשות מאותו סוג. במידה שלא יעשה כן, יחשב הדבר כהפרת החוזה על ידי השוכר.

14. כללי:

א. כל תשלום או מס שישולם ע"י צד אחד ותשלומו חל על הצד השני, יחזיר הצד השני לצד המשלם את הסכום מיד עם דרישה ראשונה.

ב. כל ארכה, הנחה, ויתור או נקיטת צעדים, לא ייחשבו כויתור על איזו מזכויות הצדדים עפ"י הוראות חוזה זה או על פי כל דין, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו בידי הצדדים.

15. סיום החוזה:

א. בסיום תקופת השכירות או אם תבוטל זכות השכירות של השוכרים כאמור להלן (להלן: "תום תקופת השכירות"), יחזיר השוכר את הדירה למשכיר וימסור את החזקה בה כשהדירה נקייה, פנויה מכל אדם וחפץ השייך לשוכרים והיא במצב טוב ותקין למעט בלאי הנובע משימוש סביר ורגיל בלבד.

ב. השוכר יחזיר את החזקה בדירה כאשר היא במצב תקין וטוב, וכל נזק שייגרם לאחד ממתקני הדירה יתוקן על ידי השוכרים ועל חשבונו בטרם מסירת החזקה למשכיר.

ג. אם לא יפנה השוכר את הדירה עם סיום תקופת השכירות, ישלם השוכר למשכיר סך של 100 ש"ח עבור כל יום של עיכוב ופיגור, כפיצוי סביר ומוסכם מראש בגין הנזקים שיגרמו למשכיר, זאת, מבלי לפגוע בזכויות המשכיר על-פיין דין לרבות הגשת תביעה כספית בגין הנזקים שנגרמו לו.

16. הפרות וסעדים:

א. הצדדים מסכימים כי סעיפים 4-5 ו- 7-13 הינם סעיפים יסודיים להסכם, אשר הפרתן על-ידי מי מן הצדדים תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ב. היה וצד יפר ו/או לא יקיים תנאי יסודי מתנאי חוזה זה, יהיה הצד המקיים רשאי להודיע על בטלות הסכם וזה בכפוף לכך שהצד המקיים פנה בכתב לצד המפר והצד המפר לא תיקן הפרתו תוך 7 ימים ממועד שליחת ההתראה.

ג. בכפוף להוראות סעיף 16(ב) לעיל, בהפרת החוזה ע"י השוכר, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, במידה והשוכר לא תיקן הפרתו בפרק הזמן המפורט לעיל, להודיע לשוכר על ביטול זכות השכירות שלו באופן, ובמקרה זה יהא על השוכר לפנות את הדירה תוך 3 ימים מיום מתן הודעת ביטול החוזה.

ד. בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה השוכר חייב לפצות את המשכיר עבור כל הנזקים שיגרמו למשכיר עקב הפסקת השכירות כולל פיצוי בגין דמי השכירות, עד תום חוזה השכירות.

ה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע כל סעד ו/או זכות המוענקים לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

17. הודעות:

כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כאמור במבוא.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר	ה מ ש כ י ר	ע ר ב	ע ר ב
<u>ערבות של הערבים:</u>			
אנו הח"מ:			
שם הערב:	_____	שם הערב:	_____
מס' זיהוי:	_____	מס' זיהוי:	_____
כתובת מגורים:	_____	כתובת מגורים:	_____

אנו הח"מ, מתחייבים בזה כלפי המשכיר בערבות בלתי חוזרת עבור השוכר לכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולכל התחייבויות השוכר בקשר עם השכירות ו/או המושכר עפ"י הסכם זה.

כמו-כן, אנו ערבים אישית, בערבות בלתי חוזרת, לכל התחייבויות השוכר כלפי המשכיר שיקומו עקב הארכת תוקפו של הסכם זה בכתב או בע"פ ו/או עקב שינוי דמי השכירות ו/או תנאי ההסכם, לכל ההתחייבויות שיהיו לשוכר כלפי המשכיר בגין תקופת שכירות נוספת ולכל חיובי השוכר כלפי המשכיר בגין אי פינוי המושכר ובגין חיובים הנובעים מהפרת ההסכם.

המשכיר יהיה רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו לתת לשוכר ארכות והנחות, להחליף ולשנות ביטחונות ולהתפשר עם השוכר ולהכניס מידי פעם שינויים בהסכם השכירות וזאת מבלי לקבל את הסכמתו, ופעולות כאלו לא יפגעו בשום אופן בתוקף ערבותנו זו. כתב ערבות זה יחייב כל אחד מאתנו גם כלפי חליפי המשכיר.

ידוע לנו כי הסכמת המשכיר להשכיר את הנכס לשוכר ניתנה אך ורק בהתבסס על ערבות זו.

אנו מצהירים כי קראנו את ההסכם הנ"ל, הבנו את תוכנו ואנו מקבלים על עצמנו ערבות זו לאחר שהבנו את ההסכם ואת מהות התחייבותנו שבכתב ערבות זה.

ולראיה באתי על החתום:

ערב

ערב

**SUBCORPUS C: TRADUCCIONES AL ESPAÑOL DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO ISRAELÍES ESCRITOS EN HEBREO**

Muestra C.1. (traducción de la muestra B.1.)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(NO PROTEGIDO)

Celebrado y firmado del día XX del mes XX del año 20XX

Entre: Nombre Apellido
(en adelante "la arrendadora")
de una parte

Y: Nombre Apellido y Nombre Apellido
(en adelante "los arrendatarios")
de la otra

Considerando que la arrendadora es la propietaria y/o la arrendataria [del Estado] inscrita y/o ostenta el derecho a inscripción como propietaria y ostenta el derecho de tenencia exclusivo de la vivienda n° ___ de la planta 5º de la calle nombrecalle xx de nombreciudad también conocida también como Parcela xx Polígono xxxxx (en adelante: "la vivienda").
Nº de propiedad para los impuestos municipales _____
Nº de contrato de electricidad _____

y considerando que los arrendatarios manifiestan su voluntad de arrendar la vivienda de la arrendadora por un periodo determinado y en las condiciones que se detallan a continuación,

y considerando que las partes manifiestan su voluntad de que no se aplique la Ley de Protección del Inquilino (versión combinada) de 5732 – 1972, ni la Ley de Arrendamiento y Alquiler de 5731 – 1971 ni cualquier otro acto legislativo sobre protección del inquilino y/o los arrendatarios no podrán ser considerados

inquilinos de la citada vivienda en virtud de dicha ley y/o de cualquier otro acto legislativo,

por consiguiente, las partes acuerdan y estipulan lo siguiente:

1. El preámbulo del presente contrato forma parte íntegra del mismo, y las partes confirman lo anteriormente estipulado.
2. La arrendadora alquila y los arrendatarios por la presente reciben en arrendamiento de la arrendadora la vivienda por un periodo de 24 meses a contar desde el día 00/00/00 hasta el día 00/00/00 (en adelante "el periodo de arrendamiento").
3.
 - a. La renta del arrendamiento mensual que abonarán los arrendatarios a la arrendadora por el arrendamiento es de X000 shekels nuevos [ILS] (indexados al tipo de cambio del dólar el día del pago). El tipo de cambio del dólar el día de la firma del contrato es
 - b. La renta del arrendamiento se abonará cada ~~xxx~~ por anticipado desde la fecha de la firma del presente contrato.

12 cheques por anticipado + un cheque de garantía (aval) o un aval bancario por un valor de 4 meses
4. Los arrendatarios declaran que han visto la vivienda previamente a la firma del presente contrato y lo consideran acorde con sus objetivos y satisfactorio. Los arrendatarios declaran que no presentarán reclamaciones de ningún tipo en lo que respecta a la vivienda y renuncian a toda reclamación por defecto o falta de compatibilidad.
5. Los arrendatarios se comprometen a desalojar la vivienda y devolverla a la arrendadora al finalizar el periodo de arrendamiento vacío de enseres y libre de toda persona u objeto. En caso de que los arrendatarios se retrasaran en el desalojo de la vivienda en la fecha anteriormente estipulada, deberán abonar a la arrendadora una indemnización acordada, estipulada y valorada de antemano, por un importe de X00 (shekel nuevo) [ILS] por cada día de retraso en el desalojo de la vivienda sin detrimento del derecho de la arrendadora a adoptar medidas adicionales entre ellas el desalojo de la vivienda.
6.
 - a. Los arrendatarios asegurarán la vivienda a su costa mediante una póliza de seguros por daños materiales, del edificio y del contenido así como a terceros (por daños humanos y materiales) y se comprometen a efectuar todos los pagos de la prima en su totalidad y oportunamente. Los arrendatarios y la arrendadora serán los beneficiarios de la citada póliza. Las pólizas incluirán una cláusula de responsabilidad cruzada. Las pólizas incluirán una cláusula de restablecimiento del valor completo de la vivienda y su contenido.
 - b. Los arrendatarios no podrán realizar cambio alguno en la vivienda sin haber obtenido previamente y por escrito el acuerdo de la arrendadora para realizar dichos cambios y sin haber obtenido todos los permisos y licencias necesarios para la realización de los citados cambios en caso de que fueran necesarios. Los arrendatarios se

comprometen a que, en caso de realizar algún cambio en la vivienda, tras haber obtenido el acuerdo de la arrendadora, devolverán la vivienda a su situación anterior al finalizar el periodo de arrendamiento a menos que la arrendadora les permita no hacerlo. Si la arrendadora permitiera que el cambio permaneciera, dicho cambio pasaría a formar parte de la vivienda y sería propiedad de la arrendadora.

- c. Los arrendatarios se comprometen a mantener la vivienda, su equipamiento y su mobiliario en buenas condiciones, utilizarlos de forma apropiada y prudente evitando producir daño o deterioro alguno. Asimismo, no perjudicará a ningún otro arrendatario ni al edificio entero ni/o a sus residentes ni/o a cualquier otra persona.
 - d. Los arrendatarios se comprometen a no arrendar la vivienda o parte de la misma ni permitir su uso o parte del mismo a otra persona medie o no una retribución, excepto el uso permitido por el presente contrato.
- 7.
- a. La vivienda es arrendada a los arrendatarios con fines de residencia exclusivamente. Los arrendatarios se comprometen a no utilizar la vivienda para ningún otro fin ni permitir a otros utilizar la vivienda, sea cual sea el objetivo. Los arrendatarios se comprometen a no traspasar de forma alguna el derecho de arrendamiento ni/o el derecho de uso de la vivienda a terceros y no permitir a terceros utilizar la vivienda o parte de la misma a menos que hayan recibido el acuerdo de la arrendadora por escrito y con anterioridad.
8. La arrendadora y/o su apoderado tendrán derecho a entrar en la vivienda en un momento razonable para comprobar su estado y las condiciones de mantenimiento por parte de los arrendatarios tras haberse puesto de acuerdo con los mismos.
9. Los arrendatarios correrán con los gastos de los impuestos municipales, el agua y la electricidad, el gas, la cuota mensual de la comunidad de vecinos, el teléfono y/o recargo y/o tasa y/o gasto relacionado y/o que tengan que ver con el uso de la vivienda durante el periodo del contrato. Para ello, los arrendatarios se ocuparán de inscribir la cuenta de los impuestos municipales a su nombre.
10. Los arrendatarios no tienen ni tendrán derecho alguno sobre la vivienda excepto los mencionados en el presente contrato y principalmente no se beneficiarán de los derechos derivados de los inquilinos protegidos. La vivienda es una propiedad que a fecha del 20.8.68 no tenía inquilino con derechos sobre la misma y no ha sido abonado por los arrendatarios ningún pago llave en mano ni ninguna otra retribución a cambio de la obtención de derechos de arrendamiento, y por ello las partes acuerdan que no será de aplicación sobre la vivienda y/o en relación con la misma y/o en relación con el arrendamiento, la Ley de Protección del Inquilino de conformidad con lo estipulado en la misma (versión combinada) de 5732 – 1972.
11. La arrendadora tendrá derecho a rescindir el presente contrato y exigir el desalojo inmediato de la vivienda en cualquiera de los siguientes casos:
- a. Si se ha abierto ante los tribunales un concurso de acreedores y/o una orden de liquidación de bienes y/o el nombramiento de un síndico y/o el nombramiento de un

- síndico y/o el nombramiento de un administrador de los bienes, ya sea temporal o definitivo contra los arrendatarios.
- b. Si los arrendatarios han incurrido en un incumplimiento fundamental del contrato, declarándose y acordándose que el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de las cláusulas 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9-10 se considerará un incumplimiento fundamental del contrato.
 - c. Si la vivienda fuese vendida por la arrendadora durante el periodo de arrendamiento.
12. La negligencia, aplazamiento, renuncia, autorización, rebaja y/o ejercicio de cualquiera de los derechos de la arrendadora derivados del presente contrato no impedirá a la misma ejercer dicho derecho en un momento posterior.
13. La arrendadora tendrá derecho de retención sobre todos los enseres de los arrendatarios que se encuentren en la vivienda hasta la liquidación de las cuentas debidas en virtud del presente acuerdo o por incumplimiento del mismo. En caso de que los arrendatarios no abonaran la liquidación tras haberles ofrecido la arrendadora la oportunidad de hacerlo, la arrendadora podrá vender los citados enseres y cobrar de la retribución las deudas de los arrendatarios.
- 14.
- a. Los arrendatarios se comprometen a cumplir con toda la normativa que se aplica al mantenimiento y uso de la vivienda.
 - b. Los arrendatarios se comprometen a no utilizar y/o no asumir tenencia fuera de la superficie de la vivienda.
 - c. Los arrendatarios se comprometen especialmente a evitar cualquier perjuicio, estético u otro, en la fachada del edificio, así como evitar provocar molestias a los demás vecinos que residen en el edificio en el que está ubicada la vivienda o a los propietarios y/o derechohabientes sobre otras propiedades en el entorno de la vivienda.
 - d. Los arrendatarios se comprometen a hacerse los únicos responsables de todo daño que se les pueda producir por incumplimiento de una o más cláusulas del artículo 14 así como por toda demanda que se pueda presentar contra ellos por parte de toda persona y/o entidad por tenencia y/o uso de la vivienda por su parte. La presente cláusula se aplicará al periodo posterior a la finalización del periodo de arrendamiento o posterior a la rescisión del contrato o su anulación.
15. En caso de que los arrendatarios no abonaran uno o más de los pagos a los que están obligados en virtud del presente contrato, se sumará al importe no abonado (principal+indexación) un interés de demora con el tipo de interés acostumbrado en el Banco Benleumi S.L. por superación del marco crediticio, durante el periodo de demora del pago sin perjuicio de ninguno de los derechos de la arrendadora adquiridos en virtud del presente contrato o en virtud de la legislación.
- 16.
- a. Toda modificación del presente contrato será vigente únicamente si se realiza por escrito y está firmado por ambas partes.
 - b. Toda notificación que se realice en el marco del presente acuerdo se considerará recibida al cabo de 72 horas de la fecha de envío por correo certificado a la dirección de las partes tal y como se detalla a continuación:

La arrendadora: Nombre Apellido - nombrecalle X

Los arrendatarios: nombrecalle X NombreCiudad

En fe de lo cual firman las partes de su puño y letra:

_____ X [Dos firmas
ilegibles] _____
La arrendadora Los arrendatarios

Reservas de la arrendadora acordadas:

- 1) *Durante los dos primeros dos años no se aplicará la indexación.*
- 2) *Los arrendatarios tendrán la opción de prolongar el contrato dos años adicionales.*
- 3) *La arrendadora exige a los arrendatarios del seguro de la vivienda, pero el seguro del contenido de la misma seguirá aplicándose.*
- 4) *La arrendadora se compromete frente a los arrendatarios a no desalojarlos de la vivienda antes de que finalice el período de arrendamiento del contrato, hasta la renovación del mismo mediante la opción o por acuerdo mutuo de las partes en la medida en que sea necesario y previo acuerdo de la arrendadora. En fe de lo cual firman las partes de su puño y letra:*

[Dos firmas ilegibles]

La arrendadora

Los arrendatarios

Muestra C.2. (traducción de la muestra B21.)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (NO PROTEGIDO)

Otorgado y suscrito en Jerusalén el 20 de marzo de 2002

Entre: Avi Israeli, con doc. de identidad n.º 999999999, y _____, con doc. de id. n.º _____, con domicilio en 99 Jerusalem St. (Mazkeret Batya) (en lo sucesivo, «el Arrendador»). Teléfono: 050-999999,

de una parte;

Y: David García, con doc. de identidad español n.º 12345678A, y _____, con doc. de id. n.º _____, con domicilio en 99 Tel Aviv St. (Jerusalén) (en lo sucesivo, «el Arrendatario») Teléfono: 050-888888,

de otra parte.

Considerando que el Arrendador está interesado en alquilarle al Arrendatario y el Arrendatario en alquilar del Arrendador, ambas partes acuerdan y estipulan las siguientes cláusulas:

1. El preámbulo del presente contrario conforma parte del conjunto de las condiciones.
2. El Arrendatario declara por la presente que no le ha abonado ninguna señal o cualquier otro importe al Arrendador para que este acceda a alquilarle la vivienda, así como que sabe que en la fecha de otorgamiento de este contrato la vivienda se encuentra en posesión del Arrendador y está libre de inquilinos que ostenten derechos sobre ella. Asimismo, las disposiciones de las Leyes de Protección del Inquilino no se aplicarán a la vivienda, a ningún aspecto relacionado con ella ni a la relación arrendaticia, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley del Inquilino (Texto Refundido), de 5732 – 1972.
3. El Arrendador le alquila al Arrendatario y el Arrendatario alquila del Arrendador una vivienda compuesta por 3 dormitorios, sita en la dirección antes mencionada, amueblada según lo indicado a continuación: el Arrendador se compromete a proveer la vivienda del siguiente mobiliario: según lo dispuesto en el anexo al contrato (en versión bilingüe).
4. El periodo de alquiler será de 12 meses a partir del 01/04/2002 y hasta el 31/03/2003 a las 12:00. El Arrendatario recibirá las llaves de la vivienda tras pagar de manera íntegra el importe correspondiente a 1 mensualidad.
5. La renta asciende a 400 \$ según la tasa de cambio vigente el día de pago, según se dispone a continuación:
 - a. Mensualidad correspondiente a 1 mes por adelantado, 400 \$.
 - b. El resto de las mensualidades se pagará mensualmente el día 1 de cada mes.

6. El Arrendatario se compromete a utilizar la vivienda exclusivamente como domicilio, excluyendo así cualquier otro fin. Solo para una familia.
7. El Arrendatario declara haber visto la vivienda en buen estado para el fin designado y, por la presente, rechaza interponer cualquier reclamación por daños o desperfectos.
8. El Arrendatario declara haber recibido la vivienda en buen estado y se compromete a devolverla en el mismo estado en que la recibió al finalizar el periodo de alquiler (se admitirá el desgaste natural razonable por su uso).

El Arrendatario se compromete a asumir el coste de las reparaciones corrientes: **a excepción de las tuberías de agua y desagüe y la instalación eléctrica.**

9. El Arrendatario se compromete a no realizar cambios en la estructura de la vivienda sin el consentimiento del Arrendador.
10. El Arrendador se guarda el derecho de realizar visitas a la vivienda en cualquier momento que estime oportuno (tras coordinarlo con el Arrendatario) con el fin de comprobar el estado de la vivienda y el uso hecho de ella.
11. El Arrendatario se compromete a no traspasar o subarrendar la vivienda o parte de ella a un tercero, ya sea a cambio de un pago o de manera gratuita.
12. Ambas partes acuerdan que el pago de los impuestos (tributos municipales) será responsabilidad del Arrendatario. El Arrendatario abonará los gastos de agua, electricidad, comunidad de vecinos, jardinería, gas y teléfono.
13. a) El Arrendatario le entregará al Arrendador un aval de 10.000 NIS (en letras, diez mil NIS), **cheque n.º 987654**, con el fin de garantizar el pago de la renta de manera puntual, el desalojo la vivienda según lo convenido en este contrato, el buen estado de la vivienda y el abono de todos los gastos referidos en la cláusula 12.

b) el cheque señalado se devolverá o, si no, se cancelará al rescindir este contrato.
14. En caso de que el Arrendatario desee finalizar la relación arrendaticia y abandonar la vivienda antes de que finalice el periodo de alquiler, deberá abonar la renta

correspondiente hasta el final del periodo de alquiler o encontrar un inquilino alternativo que cuente con el visto bueno y aprobación de el Arrendador. Ambas partes renuncian a cualquier otra manera de rescindir el contrato de manera anticipada.

15. El incumplimiento de alguna de las cláusulas supondrá la violación completa del presente contrato y le dará la posibilidad al Arrendador de desalojar la vivienda y cobrar el cheque de garantía.
16. En caso de que el Arrendatario no desaloje la vivienda al finalizar el periodo de alquiler, deberá pagarle al Arrendador una indemnización acordada por adelantado que ascenderá a **100 NIS** por cada día de demora en el desalojo de la vivienda.
17. En caso de demora en uno de los pagos de la renta según lo establecido en la cláusula 5.b), el Arrendatario le abonará al Arrendador una indemnización de **20 NIS** por cada día de demora.
18. Lectura de contadores en el día de entrada: **agua 00244; electricidad 88126; gas [en blanco]**.

Apartado de correos n.º _____

En fe de lo cual, ambas partes suscriben el presente documento:

[Firma ilegible]

El Arrendador

[Firma ilegible]

El Arrendatario

Muestra C.3. (traducción de la muestra B.3.)

Contrato de alquiler de renta controlada

suscrito y firmado en Ashqelon el día 01 de mayo de 2020

Entre: **Avi Israeli**

Id. número **99999999**

De la calle **Rambam 999, Jerusalén**

(en adelante: “el arrendador”), **por una parte;**

Y **David García**

Titular del Documento Nacional de Identidad español núm. **12345678A**

De la calle **España**

(en adelante: “el arrendatario”), **por otra parte.**

Dado que: el arrendador es propietario y/o titular del derecho de tenencia de la vivienda de 3 habitaciones, cocina y baño sita en Sd. Yitzhak Rabin 999 de Ashqelon (en adelante: “**la vivienda**”).

Y dado que: en la vivienda no hay inquilinos de renta controlada;

Y dado que: el arrendador está interesado en alquilar la vivienda al arrendatario y el arrendatario está interesado en alquilar la vivienda del arrendador, sin opción a que el inquilino devenga de renta controlada en virtud de la Ley de Protección del Inquilino (versión combinada) del año 5732 – 1972, o cualquier otra ley similar aprobada en el futuro;

Y dado que: el arrendador deja en la vivienda menaje y/o muebles y/o enseres y/o accesorios cuyo listado se anexa al presente contrato, constituyendo parte integral del mismo, y se marca con la letra “A” (en adelante: “el menaje”). A efectos de este contrato, cada vez que se aluda a la vivienda, se sobreentenderá vivienda y menaje.

Por todo ello, las partes establecen y acuerdan lo siguiente:

1. La introducción de este contrato forma parte integral del mismo y de sus condiciones.
2. El arrendatario declara saber que el alquiler, de acuerdo con este contrato, no es de renta controlada en virtud de la Ley de Protección del Inquilino (versión combinada) del año 5732 – 1972 y que la vivienda no es de protección oficial.
3. Por el presente contrato, el arrendador alquila y el arrendatario recibe en alquiler la vivienda, para uso exclusivamente residencial y con el menaje dejado en ella, para su disfrute durante 12 meses a contar desde el día 01.06.2020 y hasta el día 31.05.2021, ambos incluidos (en adelante: “el periodo estipulado”).
4.
 - A. Por el periodo estipulado y el uso del menaje, el arrendatario abonará al arrendador una renta mensual de 5.000 NIS (cinco mil NIS), a pagar mensualmente y por adelantado, en concepto de alquiler mensual.
 - B. El arrendatario se compromete a pagar el alquiler el día que corresponda y no más tarde de las 10:00 de la mañana ya que, de lo contrario, se le podrá aplicar un recargo equivalente a un día adicional de alquiler, si así lo exige el arrendador.
 - C. Se acuerda entre las partes que un retraso de más de una semana en el pago de cualquiera de las cantidades establecidas en el presente contrato, y en especial de las cantidades contempladas en esta cláusula, constituirá un incumplimiento fundamental del contrato y dará derecho al arrendador a rescindirlo y a exigir el

desalojo inmediato del arrendatario de la vivienda, sin menoscabo del derecho del arrendador a emprender cualquier otra acción diferente y/o adicional.

5.
 - C. Tan pronto como se suscriba el contrato, el arrendatario deberá asumir la totalidad de los pagos y cargos, aplicables al período estipulado, por el consumo de agua, electricidad, teléfono, gas y gastos de comunidad y/o la parte proporcional que le corresponda en la limpieza de las zonas comunes. El arrendatario se compromete a reintegrar al arrendador cualquier cantidad que éste haya desembolsado y cuya responsabilidad recaiga en el arrendatario. En caso de que el arrendatario solicite que se instale una línea telefónica en la vivienda, asumirá los gastos de instalación personal e individualmente.
 - D. El arrendatario se compromete a conservar la totalidad de los recibos de pago de los gastos incurridos, incluidos los recibos de los pagos ordinarios, y entregárselos al arrendador a petición suya.
6.
 - A. El arrendatario asumirá el pago de los impuestos municipales aplicables a la vivienda.
 - B. Los impuestos estatales sobre la propiedad correrán a cargo del arrendador.
7. El arrendatario no puede transferir los derechos adquiridos con el presente contrato, ni total ni parcialmente; se le prohíbe alquilar la vivienda y/o dar el menaje y/o parte del mismo, tanto el explicitado como el no explicitado, como también se le prohíbe entregar la tenencia de la vivienda y permitir que otra persona resida en ella y disfrute de ella o de su menaje o de parte del mismo, tanto del explicitado como del no explicitado, juntamente con él, sin el consentimiento del arrendador y/o su representante legal a los efectos.
8.
 - A. Si el arrendatario desaloja la vivienda antes de que expire el periodo estipulado, tendrá la obligación de pagar el alquiler hasta que termine el periodo estipulado y no recibirá del arrendador ninguna cantidad de las contempladas anteriormente, hasta que termine el periodo estipulado.
 - B. A pesar de lo dicho anteriormente, cada una de las partes podrá dar por extinto este contrato notificándolo, anticipadamente y por escrito a la otra, con treinta días de antelación.
9.
 - A. El arrendatario se compromete a mantener la vivienda y su menaje en excelentes condiciones y a reparar y volver a reparar a su cargo, y a plena satisfacción del arrendador o de su representante legal, cualquier daño o desperfecto ocasionado en la vivienda como resultado del uso del arrendatario o de alguien en su nombre, cuando el arrendador o su representante legal a los efectos se lo pida, o tras haber detectado un daño o desperfecto, según proceda, exceptuando el desgaste razonable derivado del uso habitual y ordinario, y se compromete a restituir al arrendador la vivienda y su menaje ordenados, limpios y en buen estado, exceptuando el desgaste razonable anteriormente descrito. El arrendatario se compromete a no taladrar y no colgar objetos de las paredes de la vivienda sin la autorización del arrendador por anticipado. El arrendatario declara que ha recibido

la vivienda limpia, pintada y perfectamente habitable y, si está razonablemente justificado, se compromete a pintarla a su cargo cuando se la restituya al arrendador. El arrendatario indemnizará al arrendador por la totalidad de los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las condiciones de esta cláusula o cualquier otra condición del presente contrato. El arrendatario se compromete a no colgar ningún rótulo y/o letrero en la puerta de entrada de la vivienda.

- B.** El arrendador, por su parte, se comprometerá a reparar los daños o averías ocurridos durante el periodo estipulado, cuya obligación de reparación recaiga en él como arrendador, en un plazo de tiempo razonable a contar desde el día que lo solicite el arrendatario; en caso de no hacerlo, el arrendatario podrá encargarse de la reparación por sí mismo y pasar los gastos al arrendador, o compensar dichos gastos con el alquiler.
- C.** Será responsabilidad del arrendatario indemnizar a terceros por los daños derivados de la ocupación de la vivienda, tanto si se localizan dentro como fuera de la misma, y reintegrar al arrendador cualquier cantidad cuyo pago se reclame por dichos perjuicios. El arrendatario se compromete a no tener animales en la vivienda.

10. El arrendatario se compromete a desalojar la vivienda al término del periodo estipulado y restituir en exclusiva al arrendador o a su representante legal la tenencia de la misma y del menaje.

11.

- A.** Para garantizar el pago del alquiler y/o garantizar el pago de los daños que se le ocasionen al arrendador en las circunstancias descritas en el presente contrato y/o para garantizar el desalojo de la vivienda a su debido tiempo y/o para garantizar el pago de los impuestos y/o los pagos repercutibles al arrendatario, éste entregará al representante legal del arrendador un pagaré en garantía por valor de 10.000 NIS (diez mil NIS), firmado por él y por dos avalistas más de plena confianza para el arrendador. Dos meses después de concluido el periodo estipulado y después de que el arrendador haya comprobado que el arrendatario haya cumplido todas las condiciones de este contrato, se le restituirá el pagaré al arrendatario.
- B.** Asimismo, el arrendatario aportará dos avalistas de plena confianza para el arrendador que firmarán, en las dependencias del representante legal de este último, los avales anexos.
- C.** Con la firma del presente contrato, y en virtud del siguiente apartado (D), el arrendatario da orden irrevocable, al representante legal del arrendador, de informar a este último y/o proceder y/o actuar por sí mismo, conforme al aval y al pagaré.

12. El arrendatario declara haber visto y examinado la vivienda y el menaje y haber encontrado que están en buen estado de uso y que se adaptan a sus necesidades (exceptuando los desperfectos explicitados en el anexo "B" de este contrato) y el arrendatario renuncia a cualquier reclamación por incompatibilidad, o reclamación por la propia vivienda, o por defectos y/o vicios visibles y/u ocultos.

13. El arrendatario se compromete a mantener limpia la vivienda y sus alrededores, y a respetar el silencio y las normas de convivencia con el resto de los vecinos de la finca y cualquier otra regla aplicable a la tenencia de la vivienda. Asimismo, el arrendatario se compromete a cumplir cualquier requisito legal del arrendador.
14. El arrendatario se compromete a no hacer cambios en la vivienda o sus alrededores, ni dentro ni fuera de la misma, ni respecto a ella ni sus suministros; como también se compromete a no sacar ni dar nada del menaje sin el consentimiento del arrendatario por escrito.
15. El arrendatario se compromete a permitir que el arrendador o su representante legal entren en la vivienda en cualquier momento razonable del día, preferiblemente con previo aviso, para inspeccionar y/o acometer reparaciones y/o reformas y/o enseñar la vivienda a otros.
16. Si el arrendatario no desaloja la vivienda al término del periodo de alquiler, tendrá que pagar al arrendador 60 \$ (sesenta dólares EUA) por cada día de retraso en el desalojo de la vivienda y su restitución al arrendador, sin menoscabo de los derechos del arrendador a emprender cualquier otra acción legal diferente y/o reclamar una mayor indemnización por daños y perjuicios. La cantidad anteriormente dicha se abonará en NIS, conforme al cambio oficial del dólar EUA publicado en el momento del pago.
17. El arrendatario declara que no ha pagado ni pagará cantidad alguna en concepto de arras ni obras de acondicionamiento y mejora respecto al presente contrato o a la vivienda.
18. En caso de que el arrendatario incumpla cualquiera de las condiciones de este contrato, o cualquier obligación que recaiga sobre él de acuerdo con el presente contrato, o si no las cumple a su debido tiempo, el arrendatario o su representante legal podrá, sin menoscabo de los derechos a su alcance, rescindir el contrato y, entre otras medias, exigir el desalojo inmediato de la vivienda.
19. Los domicilios de las partes, a efectos de este contrato, son:
El del arrendador: el que figura en el encabezado del contrato.
El del arrendatario: la dirección de la vivienda.
20. Las notificaciones enviadas a cualquiera de las partes, a las direcciones anteriormente dichas, se darán por entregadas en destino en el plazo de 72 horas a contar desde su despacho en la oficina de correos.

En prueba de lo cual, firman las partes:

El arrendador

El arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN PROTECCIÓN

CELEBRADO Y FIRMADO EN RAMAT GAN EL 19 DE OCTUBRE DE 2017

Entre: **AVI ISRAELI.**

DNI N.º: **999999999**

Domiciliado en la **c/Rambam N.º 999, Jerusalén**

(En adelante: “El arrendador”), **De una parte;**

Y entre: **DAVID GARCÍA.**

Portador del Número de Identidad: **12345678 A**

Domiciliado en: **España**

(En adelante: “El” “El arrendatario”), **De la otra parte;**

Siendo que: Que el arrendador es el propietario de un piso de 2 habitaciones sito en la c/Benjamín Netanyahu, 99, Ramat Gan (en adelante – “el bien arrendado”).

Y siendo que: El bien arrendado contiene: un armario empotrado, un armario en el cuarto de baño, armarios de cocina, dos equipos de aire acondicionado y dos mandos a distancia para aire acondicionado, que se encuentran en el piso arriba mencionado (en adelante – “el contenido”).

Y siendo que: Es voluntad del arrendador alquilar al arrendatario el bien arrendado y su contenido y el arrendador está interesado en recibirlo en alquiler del arrendador.

Y siendo que: Es la intención del arrendador recibir de vuelta la tenencia del bien alquilado después de un periodo determinado.

Y siendo que: Es la voluntad del arrendador alquilar el bien arrendado por un periodo acordado de un año, desde el 01/11/2018 hasta el 31/10/2019, y el arrendatario está interesado en alquilar el bien arrendado del arrendador durante ese mismo periodo sujeto a lo estipulado en el presente contrato.

Y siendo que: Se declara y se acuerda que el bien arrendado es un bien que está vacío a efectos de la Ley de Protección del Inquilino, versión integrada, del año 5732 – 1972 (en adelante: “la Ley”) y el arrendatario no ha pagado y no paga `dinero base´ [*key money, en inglés*] en dinero o en especie y nunca tendrá ningún derecho a exigir y/o a recibir del arrendatario y/o de

cualquier otro inquilino `dinero base´ y/o una cuota de consentimiento y/u otro pago por el desalojo del bien arrendado.

Y siendo que: Las partes desean que el arrendamiento y el arrendador no estén protegidos por la Ley arriba mencionada.

Y siendo que: Las partes desean poner en orden su relación recíproca por medio de un contrato escrito.

Por consiguiente, se declara, se condiciona y se acuerda entre las partes lo siguiente:

1. La introducción al presente contrato es parte principal e inseparable de este y se presentará siempre junto a este.

2. a. El arrendador alquila por medio de la presente al arrendatario el bien arrendado por un periodo determinado de 12 meses, que comienza el 01/11/2018 y finaliza el 31/10/2019, el arrendatario tendrá derecho de interrumpir el arrendamiento antes del fin del periodo de arrendamiento a condición de que presente un arrendatario sustituto que sea satisfactorio al arrendador y en caso de que no se encuentre un arrendatario sustituto satisfactorio le pagará al arrendador el monto de 2.000. En caso de que el arrendador encuentre otro arrendatario dentro del término de 20 días después de que el arrendatario haya desalojado, el arrendador descontará a favor suyo 100 shekels por cada día desde el día del desalojo por parte del arrendatario hasta que se encontró el otro arrendatario.

b. En caso de que el arrendatario esté interesado en prolongar el arrendamiento por un periodo adicional deberá informar al respecto al arrendador a más tardar 30 días antes del fin del periodo de arrendamiento y obtener el acuerdo de parte del arrendador al respecto (en adelante “el periodo de arrendamiento”).

3. 30 días antes del fin del periodo de arrendamiento, en caso de que el arrendatario no esté interesado en prolongar el arrendamiento, deberá permitir al arrendador, o a alguien de su parte, mostrar el bien arrendado a otros arrendatarios potenciales durante el último mes de arrendamiento, esto, en una hora razonable.

4. El valor del arriendo que el arrendatario deberá pagar al arrendado por concepto del arriendo es de 3.400 shekels por mes (tres mil cuatrocientos).

5. El valor del arriendo mencionado en el apartado 4 arriba será pagado por el arrendatario al arrendador por mes anticipado, mediante transferencia a la cuenta del arrendatario en el Banco Discount, Oficina de Ramat Hen (102), c/Golani, Ramat Gan, cuenta n.º [j-n/n.º] 99999, y esto, no después del día 1 de cada mes. Se hace énfasis por medio de la presente que el pago del valor del arriendo dentro del plazo mencionado en el presente contrato es uno de los puntos principales, y su incumplimiento será considerado un incumplimiento básico del contrato.

6. Es obligación del arrendatario pagar el valor del arriendo incluso en caso de que desaloje el bien arrendado, por cualquier motivo que sea, antes del fin del periodo de arrendamiento.
7. Se declara y se acuerda explícitamente que el arrendatario no estará protegido por la Ley de Protección del Inquilino (versión integrada, del año 5732 – 1972) y/o cualquier otra ley o decreto posterior que la sustituya.
8. Se declara y se acuerda explícitamente que los pagos que el arrendatario haya hecho al arrendador por el alquiler son por el valor del arrendamiento exclusivamente y no pagos por `dinero base´ [*key money*].
9. El arrendatario declara explícitamente que no ha entregado y no ha pagado `dinero base´ en ninguna manera o forma al arrendador.
10. El arrendatario declara y certifica que es de su conocimiento que el arrendador arrienda el bien arrendado por un periodo determinado y que tiene la intención de volver a asumir la tenencia del bien al finalizar dicho periodo. El arrendador tendrá derecho de trasladar sus derechos según están estipulados en el presente contrato a otro u otros sin obtener el acuerdo del arrendatario, pero esto únicamente a condición de que los derechos del arrendatario no sean perjudicados.
11. El objetivo del arrendamiento es para vivienda exclusivamente.
12. El arrendatario se compromete a lo siguiente:
 - a. No transferir el bien arrendado y/o alquilarlo a otro u otros en un subarriendo de cualquier clase, sea este remunerado o no.
 - b. Cuidar la limpieza y la integridad del bien arrendado y su contenido y de su mantenimiento y devolverlos al fin del periodo de arrendamiento en un estado bueno y sin daños, tal y como estaban en el momento en el que él los recibió.
 - c. Reparar a cargo suyo todo daño o avería causados al bien arrendado durante el periodo de arrendamiento debido al uso, excepto en caso de que se hayan causado debido al desgaste razonable (como, por ejemplo, humedad en las tuberías, la infraestructura de aire acondicionado, goteras y el contenido del bien arrendado), e igualmente pintar las paredes con pintura blanca al fin del arrendamiento.
 - d. Asumir y pagar dentro de los plazos establecidos, a cargo y responsabilidad suya, todos los pagos correspondientes por el consumo de agua, electricidad, el impuesto urbano "Arnona", gas y a la Junta de Vecinos – los gastos corrientes únicamente, y todo esto exclusivamente por el periodo de arrendamiento. Los gastos de la Junta de Vecinos por reparaciones o mejoras corresponderán al arrendador. Los impuestos del gobierno que recaen sobre la propiedad corresponderán al arrendador, los impuestos del gobierno que recaen sobre el arrendamiento corresponderán al arrendatario.
 - e. Pagar inmediatamente después del primer requerimiento hecho por el arrendador cualquier pago de los mencionados en el subapartado d´ arriba en caso de

que la factura por dicho pago llegue después del fin del periodo de arrendamiento, pero exclusivamente cuando estos correspondan al periodo de arrendamiento.

f. No realizar ningún cambio o adición sobre el bien arrendado, o parte de este, sin obtener el acuerdo escrito del arrendador.

g. Permitir al arrendatario, o a alguien autorizado de su parte, entrar al bien arrendado, en una hora razonable, después de un aviso telefónico, al objeto de inspeccionar el estado del bien arrendado.

h. Presentar al fin del periodo de arrendamiento los certificados y recibos correspondientes a la vivienda que demuestren que ha realizado todos los pagos que constan en los subapartados d', e' y f' arriba hasta dicha fecha.

i. No cambiar la cerradura del bien arrendado (cilíndrica) sin obtener el acuerdo escrito por anticipado del arrendador.

13. El arrendatario certifica que al objeto de la firma del presente contrato inspeccionó el bien arrendado y lo encontró adecuado para sus necesidades y para el objetivo para el que lo arrienda.

14. En caso de que el arrendatario no cumpla con sus obligaciones de desalojar el bien arrendado según consta en el presente contrato, y no devuelva la tenencia al arrendador, habiéndose desalojado los bienes del arrendatario, en buen estado buen y sin daños, tal y como estaban en el momento en el que él los recibió, deberá pagar al arrendador una indemnización acordada y calculada por anticipado por cada día de retraso en el desalojo del bien arrendado, del monto de \$ 100 (cien dólares de los Estados Unidos). Todo esto, además de cualquier otra indemnización que el arrendador tenga derecho a demandar.

15. Las partes establecen que la competencia sea del Tribunal competente en todo lo relacionado con el escrito del presente contrato, igualmente el arrendador podrá gestionar todo trámite judicial que encuentre adecuado.

16. a. El objetivo del presente apartado es agregar a las obligaciones del arrendatario de ,indemnizar al arrendador por cualquier daño y/o gasto que le pueda ser causado por el incumplimiento del contrato o de una de sus condiciones por parte del arrendatario y no impide al arrendador exigir el desalojo del arrendatario del piso dentro del termino de 7 días; el arrendatario otorga por medio de la presente autorización al arrendador a desalojarlo del bien arrendado con todos sus bienes – incluso si él no está presente en el momento del desalojo y el arrendador no será responsable de los bienes del arrendatario.

b. En caso de que el arrendatario no haya cumplido con una obligación que le ha sido impuesta en base al presente contrato, en ese caso, el arrendador tendrá derecho a considerar el presente contrato como nulo debido al incumplimiento e incluso si el arrendador ha informado al arrendatario sobre la nulidad del contrato debido al incumplimiento, el arrendatario se compromete por medio de la presente a desalojar el

bien arrendado inmediatamente y todos los apartados referentes al fin del periodo de arrendamiento en el presente contrato entrarán en vigor.

17. Sin perjuicio a cualquier otra indemnización, o una indemnización adicional, a la que el arrendador tenga derecho, al fin del periodo de arrendamiento el arrendador, o alguien de su parte, tendrá derecho a entrar en el bien arrendado, e incluso a irrumpir a la fuerza, y sacar por cuenta y responsabilidad del arrendatario los bienes del arrendatario e igualmente a cambiar la cerradura del bien arrendado o impedir de cualquier otra forma el ingreso del arrendatario al piso sin que el arrendatario tenga derecho a oponerse a ello.

18. El arrendador tendrá derecho, aunque no la obligación, a hacer todas las cosas y reparaciones que el arrendatario está obligado a hacer según el presente contrato y a pagar cualquier monto que el arrendatario esté obligado a pagar y el arrendatario se compromete a devolver al arrendador dicho monto y a pagar todos los gastos o daños causados.

19. Ninguna renuncia, concesión o desistimiento, será considerado como una renuncia a los derechos del arrendador y no se considerará como un impedimento para el ejercicio de sus derechos.

20. Para asegurar las obligaciones hacia el arrendador según el presente contrato el arrendatario firmará dos garantías al dorso del presente contrato a satisfacción del arrendador. El arrendador tendrá derecho a hacer efectivo a partir de las garantías, y de cada una de las garantías por separado, cualquier caso en el que el arrendatario incumpla sus obligaciones según el presente contrato por cualquier daño, pérdida y gasto que le cause y por todo pago al que el arrendatario está obligado según el presente contrato y no haya pagado.

21. El periodo de arrendamiento – al fin del periodo de arrendamiento según lo estipulado en el apartado 2. Al fin del periodo de arrendamiento el arrendatario le devolverá al arrendador el bien arrendado estando este limpio y vacío, sin ocupantes y habiéndose desalojado los bienes del arrendatario, tal y como estaba en el momento de en el que él los recibió.

22. Además de lo estipulado en el apartado 20 arriba, el arrendatario depositará en manos del arrendador un Documento de Seguro firmado por - él y por - dos fiadores, por el monto de 15.000,00 shekels para asegurar todos los gastos y pagos que correspondan y que habrán de corresponder al bien arrendado durante el periodo de arrendamiento y para asegurar el buen estado del contenido que se encuentra en el bien arrendado. Igualmente, el arrendatario depositará en manos del arrendador el monto de \$ 700 en efectivo para asegurar sus obligaciones. Un abogado certificará la firma de las garantías sobre el presente contrato y el Documento [*de Seguro*].

23. El arrendador no asumirá ninguna responsabilidad por daños a la persona, y/o a los bienes, del arrendatario, de sus empleados, visitantes o invitados dentro del bien arrendado o en sus alrededores por el uso del bien arrendado o de su contenido.

24. Toda notificación de una de las partes a la otra será enviada por correo certificado según la dirección que consta en el presente contrato y toda carta será considerada como recibida 72 horas desde el día de su envío por correo.

25. El arrendador tendrá derecho a hacer uso de las garantías que ha recibido y de hacerlas efectivas a partir de la primera notificación.

26. El arrendatario será responsable del pago del arrendamiento y las cuentas relacionadas con el arrendamiento del bien arrendado hasta el momento en el que desaloje en este caso (detallado arriba en el apartado 2) y todos los documentos que han sido depositados en manos del arrendador por el arrendatario serán devueltos en el momento en el que desaloje el bien arrendado y de la demostración de la realización de todos los pagos que eran responsabilidad del arrendatario.

27. Las partes acuerdan que las condiciones estipuladas en los Apartados 2, 5, 6, 11, 12, constituyen condiciones principales y fundamentales del presente contrato.

Para constancia firman las partes

El arrendatario:

El arrendador:

ANEXO 2: SOLICITUD DE COLABORACIÓN

Estimada _____:

Soy Francisco Melián Vázquez y he obtenido sus datos de contacto a través de la lista de traductores e intérpretes jurados del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, en la que también yo figuro como traductor e intérprete jurado de hebreo e inglés.

Mediante este correo electrónico, me dirijo a usted para pedirle su colaboración en el proyecto de investigación titulado «La traducción jurídica de hebreo a castellano como transgénero: el caso de los contratos de arrendamiento», el cual desarrollo en la actualidad en el marco del Máster en Investigación en Traducción e Interpretación de la Universidad Jaume I de Castellón (adjunto certificado de la Dirección del máster).

El trabajo de investigación mencionado se basa en las premisas teóricas de Gideon Toury, investigador israelí de la Universidad de Tel Aviv. Este autor sostiene que la traducción, entendida como un fenómeno social comunicativo, se ajusta a una serie de normas que nos permiten diferenciarla de los sistemas de producción de textos no traducidos. El propósito que persigo es descubrir si dichas premisas están presentes en la traducción jurídica de hebreo a español y, en caso afirmativo, si tienen una fijación suficiente entre traductores distintos como para considerarlas normas propias de la traducción. Consciente de la amplia variedad de textos de carácter jurídico que existen, he decidido centrar la investigación en un género concreto: los contratos de arrendamiento de viviendas.

Dado el escaso número de compañeros que somos, su colaboración personal es vital para poder llevar a cabo la investigación de ese sistema propio de la traducción jurídica. En caso de estar dispuesta a colaborar, le pediría realizar la traducción simple

del hebreo al castellano del contrato de arrendamiento adjunto hasta el 31 de mayo de 2020. La traducción debería responder a un encargo hipotético en el que el cliente es un ciudadano español que desea arrendar una vivienda en el Estado de Israel y le pide sus servicios como traductora e intérprete de hebreo para comprender en detalle el texto contractual que ha de firmar a tal efecto y poder negociar las condiciones del alquiler.

Dado que la traducción es nuestro sustento, y como muestra de mi aprecio por su colaboración con esta investigación, he asignado un fondo para poder sufragar los servicios prestados y, por ello, puede enviar su presupuesto para la traducción simple señalada a esta misma dirección de correo electrónico o a f.melian@hotmail.com. Además, le remitiré los resultados de mi investigación y estaré encantado de discutirlos con usted siempre que esté interesada.

Huelga decir que toda la información que me proporcione será estrictamente confidencial y tan solo haré constar su nombre en los agradecimientos, siempre que no se oponga a ello.

Le agradezco de antemano su atención y colaboración y quedo a la espera de su respuesta. No dude en contactar conmigo por esta vía o por teléfono (626 236 982) si tiene dudas o preguntas a propósito de mi investigación o del encargo.

Un saludo cordial,

Francisco Melián Vázquez
Máster en Investigación en Traducción e Interpretación
Departamento de Traducción y Comunicación
Universidad Jaume I de Castellón

ANEXO 3: CARTA DE COLABORACIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL MITI DE LA UNIVERSIDAD JAUME I



Esther Monzó Nebot, directora del Máster Universitario en Investigación en Traducción e Interpretación (MITI, máster oficial) de la Universidad Jaume I (Castellón),

HAGO CONSTAR

Que **Francisco Melián Vázquez** está realizando la investigación conducente a la elaboración de su trabajo de fin de máster (TFM) en el marco de este máster. El TFM, registrado con el título «La traducción jurídica de hebreo a castellano como transgénero: el caso de los contratos de arrendamiento», se centra en determinar la fijación de las características discursivas de las traducciones producidas por traductores del sistema español de traducción jurada. Para ello, necesita analizar discursivamente las traducciones de un mismo género producidas por esos agentes para poder identificar y comparar sus decisiones. Es en ese marco en el que se solicita su colaboración. Nuestro programa de máster forma al alumnado en los métodos científicos que permitan a hacer avanzar el conocimiento disponible sobre traducción e interpretación sobre la base más sólida, con el fin de informar nuevas políticas y aplicaciones que mejoren el posicionamiento profesional, social y académico de nuestro campo. El MITI agradece por ello su colaboración con la formación de nuestro alumnado y quedamos a su disposición para cualquier consulta que desee formular.

Saludos cordiales,

[Firma]

Esther Monzó Nebot
Directora del Máster de Investigación en Traducción e Interpretación
Directora del grupo de Investigación “Traducción y Posmonolingüismo” (TRAP)
Vicedecana de Planificación Estratégica
Facultad de Ciencias Humanas y Sociales
Universidad Jaume I

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALCARAZ VARÓ, Enrique; Brian HUGHES y Adelina GÓMEZ (2014): *El español jurídico*, Barcelona, Ariel.
- ALI KHAN, Shair (2016): «The distinction between term and word: a translator and interpreter problem and the role of teaching terminology», *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 232, pp. 696-704.
- BAKER, Mona (1993): «Corpus linguistics and translation studies: implications and applications» en Mona BAKER; Gill FRANCIS y Elena TOGNINI-BONELLI (eds.): *Text and technology: in honour of John Sinclair*, Ámsterdam, John Benjamins Publishing Company, pp. 233-250.
- (1995): «Corpora in translation studies», *Target*, 7 (2), pp. 223-243.
- (1996): «Corpus-based translation studies: the challenges that lie ahead» en Harold SOMERS (ed.): *Terminology, LSP and translation. Studies in language engineering in honour of Juan C. Sager*, Ámsterdam y Filadelfia, John Benjamins Publishing Company, pp. 175-186.
- BAKHTIN, Michail M. (1981): *The dialogic imagination*, Austin, University of Texas Press.
- BEN YOAV, Yotam (2009): תרגום הפועל הסביל האנגלי לעברית: מחקר מבוסס-קורפוס [La traducción de la pasiva inglesa al hebreo: estudio basado en corpus] Ramat Gan, Bar Ilan University.
- BEN-AMOS, Dan (1969): «Analytical categories and ethnic genres», *Genre*, 2 (3), pp. 275-301.
- BHATIA, Vijay K. (1993): *Analysing genre. Language use in professional settings*, Essex, Longman.

- BIBER, Douglas (1993): «Representativeness in corpus design», *Literary and Linguistic Computing*, 8 (4), pp. 243-257.
- BLUM-KULKA, Shoshana (1986): «Shifts of cohesion and coherence in translation» en Juliane HOUSE y Shoshana BLUM-KULKA (eds.): *Interlingual and intercultural communication. Discourse and cognition in translation and second language acquisition*, Tübingen, Narr, pp. 17-35.
- BLUM-KULKA, Shoshana y Eddie A. LEVENSTON (1983): «Universals of lexical simplification» en Claus FÆRCH y Gabriele CASPER (eds.): *Strategies in interlanguage communication*, Londres y Nueva York, Longman, pp. 119-139.
- BORJA, Anabel (2000): *El texto jurídico inglés y su traducción al español*, Barcelona, Editorial Ariel, S. A.
- BOWKER, Lynne y Jennifer PEARSON (2002): *Working with specialized language: a practical guide to using corpora*, Londres, Routledge.
- CALZADA PÉREZ, María (2017): «Corpus-based methods for comparative translation and interpreting studies – mapping differences and similarities with traditional and innovative tools» en Sergey TYULENEV y Bingham ZHENG (eds.): *Toward comparative translation and interpreting studies*, Ámsterdam, John Benjamins Publishing Company, pp. 231-252.
- CATFORD, John C. (1965): *A linguistic theory of translation*, Oxford, Oxford University Press.
- CERVANTES, Instituto (2012): *El libro del español correcto*, Barcelona, Espasa.
- EVEN-SHOSHAN, Avraham (2010): *Even-Shoshan Concentrated Dictionary*, Israel, HaMilon HaHadash.
- EVEN-ZOHAR, Itamar (1979): «Polysystem theory», *Poetics Today (Special Issue on Polysystem Studies by Itamar Even-Zohar)*, 11, pp. 9-26.
- FAIRCLOUGH, Norman (1995): *Critical discourse analysis: the critical study of language*, Nueva York, Longman Group Ltd.

- FINK, Arlene (2003): *The survey handbook*, California, SAGE Publications, Inc.
- FRYE, Northrop (1957): *Anatomy of criticism: four essays*, Princeton, Princeton University Press.
- GARRIGUES, Centro de Estudios (2006): *Libro de estilo Garrigues*, 2ª edición, Navarra, Editorial Aranzadi, SA.
- GOŹDŹ-ROSZKOWSKI, Stanislaw (2011): *Patterns of Linguistic Variation in American Legal English. A Corpus-Based Study*, Frankfurt am Main, Peter Lang.
- HALLIDAY, Michael A. K. (1978): *Language as social semiotic*, Londres, Edward Arnold.
- HATIM, Basil y Ian MASON (1990): *Discourse and the translator*
- HODGES, Brian David; Ayelet KUPER y Scott REEVES (2008): «Discourse analysis», *BMJ*, 337, pp. 570-572.
- HU, Kaibao (2016): *Introducing corpus-based translation studies*, Shanghai, Shanghai Jiao Tong University Press.
- JOHANSSON, Stig y Signe OKSEFJELL (eds.) (1998): *Corpora and cross-linguistic research: theory, method, and case studies*, Ámsterdam, Atlanta, Rodopi.
- KINNEAVY, James L. (1971): *A theory of discourse: the aims of discourse*, Englewood Cliffs, Prentice Hall International.
- KOLLER, Werner (1979): *Einführung in die Übersetzungswissenschaft*, Heidelberg, Quelle und Meyer.
- LAVIOSA, Sara (1998): «Core patterns of lexical use in comparable corpus of English narrative prose», *Meta*, 43 (4), pp. 557-570.
- LUSTIGMAN, Ran y Michal AHARONI (2016): *Legalese in Hebrew*, Tel Aviv-Yafo, Law Books Publishing House.
- MCMILLAN, James H. y Sally SCHUMACHER (2013): «Research in education: evidence-based inquiry».
- MILLER, Carolyn R. (1984): «Genre as social action», *Quarterly Journal of Speech*, 70, pp. 151-176.

- MONZÓ NEBOT, Esther (2002): *La professió del traductor jurídic i jurat: descripció sociològica del professional i anàlisi discursiva del transgènere* Castellón de la Plana, Departament de Traducció y Comunicació, Universidad Jaume I.
- (2003): «La traducción jurídica a través de los géneros: el transgénero y la socialización del traductor en los procesos de enseñanza/aprendizaje», *Discursos. Revista de Tradução*.
- (2008): «Corpus-based activities in legal translator training», *The Interpreter and Translator Trainer*, 2 (2), pp. 221-252.
- MORENO-PÉREZ, Leticia (2020): «La deixis en la traducció de los textos contractuales (inglés-español): el caso de los determinantes demostrativos», *Revista de Llengua i Dret*, 73.
- OAKES, Michael P. y Meng JI (eds.) (2012): *Quantitative methods in corpus-based translation studies. A practical guide to descriptive translation research*, Amsterdam, Philadelphia, John Benjamins.
- ORTEGA ARJONILLA, Emilio (2009): «La «conceptualización», el «efecto dominó» y el «sesgo cientificista» en la traducción jurídica institucional» en Jesús BAIGORRI y Helen J. L. CAMPBELL (eds.): *Reflexiones sobre la traducción jurídica*, Granada, Editorial Comares, pp. 109-124.
- RAE (2020): *Diccionario panhispánico de dudas* disponible en <https://www.rae.es/dpd/> [consulta de 16-07-2020].
- REIB, Katharina y Hans J. VERMEER (2014): *Towards a general theory of translational action: Skopos theory explained* [traducción de Christiane NORD], Nueva York, Routledge.
- SARDINHA, Tony Berber (2004): *Linguística de corpus*, São Paulo, Manole.
- SELA, Meitar (2008): אנדרסן בעברית : כיצד השפיעו החלטות מו"לים, מתרגמים, מעבדים ומאיירים. [Andersen en hebreo: ¿cómo influyeron las decisiones de los editores, traductores,

adaptadores e ilustradores en el corpus de los cuentos de Hans Christian Andersen y en la manera en que se presentó al lector hebreo?'] Tel Aviv-Yafo, Tel Aviv University.

SHLESINGER, Miriam (1988): «Interpreter latitude vs. due process: simultaneous and consecutive interpretation in multilingual trials» en Sonja TIRKKONEN-CONDIT (ed.): *Empirical research in translation and intercultural studies: selected papers of the TRANS-SIF seminar, Savonlinna 1988*, Tübinga, Gunter Narr.

SMITH, Nicholas; Sebastian HOFFMANN y Paul RAYSON (2008): «Corpus tools and methods, today and tomorrow: incorporating linguists' manual annotations», *Literary and Linguistic Computing*, 23 (2), pp. 163-180.

STUBBS, Michael (1996): *Text and corpus analysis*, Oxford, Blackwell.

SWALES, John (1990): *Genre analysis. English in academic and research settings*, Cambridge, Cambridge University Press.

TECNOLINGÜÍSTICA, S. L. (2018): *Manual de estilo para abogados*, Valencia, Tirant lo Blanch.

TODOROV, Tzvetan (1976): «The origin of genres», *New Literary History: A Journal of Theory and Interpretation*, 8 (1), pp. 159-170.

TOURY, Gideon (1980): *In search of a theory of translation*, Tel Aviv, Porter Institute.

— (1991): «What are descriptive studies into translation likely to yield apart from isolated descriptions?» en Kitty van LEUVEN-ZWART y Ton NAAIJKENS (eds.): *Translation studies: the state of the art*, Ámsterdam, Rodopi.

— (2004): *Los estudios descriptivos de traducción y más allá. Metodología de la investigación en estudios de traducción* [traducción de Rosa RABADÁN y Raquel MERINO], Madrid, Cátedra.

— (2012): *Descriptive translation studies - and beyond*, Amsterdam, Philadelphia, John Benjamins B.V.

VANDERAUWERA, Ria (1985): *Dutch novels translated into English: the transformation of a 'minority' literature*, Amsterdam, Rodopi.

ZEVI, Tamar (2013): «Nominal clause» en Geoffrey KHAN (ed.): *Encyclopedia of Hebrew language and linguistics*, Leiden, Boston, Brill, pp. 830-839.

