

UNIVERSIDAD NACIONAL
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
ESCUELA DE LITERATURA Y CIENCIAS DEL LENGUAJE
MAESTRÍA PROFESIONAL EN TRADUCCIÓN

**GUÍA PARA LA TRADUCCIÓN DE
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Informe de investigación

para aspirar al grado de Magíster en Traducción
(Inglés - Español)

Isabel Alvarado Moya
Carnet 930833-5

2004

Agradecimientos

Agradezco a mis padres por forjar mi carácter, a mi hermano por sus críticas tremendas, a mis amigas por su apoyo y estímulo y a mis compañeros(as) y profesores(as) por sus aportes.

ÍNDICE

Resumen	iv
Introducción	1
 Capítulo 1	
Antecedentes.....	6
Recursos bibliográficos.....	8
Búsqueda en Internet.....	16
 Capítulo 2	
Un poco de historia.....	20
El lenguaje jurídico.....	24
Los géneros jurídicos.....	29
El lenguaje de los contratos.....	30
Los contratos de arrendamiento.....	31
 Capítulo 3	
Análisis de muestras.....	37
Cuadro comparativo.....	41
Selección de cláusulas.....	42
 Conclusiones	 49
 Bibliografía	 53
 Anexos	 55
1. Corpus de contratos de arrendamiento en español	
2. Corpus de contratos de arrendamiento en inglés	
3. Guía completa	

Resumen

Este trabajo corresponde a la Maestría en Traducción. Es una investigación de los documentos escritos disponibles sobre el tema de la traducción jurídica. También describe la búsqueda de textos paralelos que puedan utilizarse como guías estilísticas, terminológicas y fraseológicas en la traducción de textos jurídicos, sean escritos o electrónicos. Presenta una breve reseña histórica sobre las diferencias entre las culturas jurídicas inglesa y española y el lenguaje particularmente complejo que han generado. Muestra, de manera general, algunos de los rasgos característicos del lenguaje jurídico tanto del español como del inglés para luego concentrarse en las particularidades del género de los contratos de arrendamiento. Por último analiza un corpus escrito de contratos de arrendamiento en español y en inglés para elaborar una guía bilingüe que contribuya a agilizar la traducción de contratos de arrendamiento básicos. La guía se presenta como documento adjunto para facilitar su uso.

Descriptor: Traducción. Traducción jurídica. Lenguaje jurídico.
Contratos de arrendamiento.

INTRODUCCIÓN

Entre los lenguajes especializados, el jurídico, que expresa las leyes y su aplicación, es particularmente complejo. Responde a un convencionalismo conservador que pretende lograr estabilidad en un mundo cambiante y a estereotipos tradicionales dirigidos a la evasión de ambigüedades. Quien redacta un documento jurídico debe poner todo su empeño en establecer sólo lo que se quiere decir sin conceder espacio a interpretaciones equívocas. El lenguaje de los juristas es pues producto de expertos que otros expertos deben descifrar. Por su importancia para los ciudadanos de una comunidad, el lenguaje de los textos jurídicos debería ser sencillo y preciso para que los lectores lo comprendan sin mayor esfuerzo, no obstante es “nebuloso y re-buscado” según los apelativos que utiliza Miriam Álvarez (1997:55). El lego que no se des-envuelva en el campo no siempre puede comprender de qué trata un determinado documento. Y si su comprensión es difícil, más dificultad presenta su traducción puesto que en el caso del español y el inglés, tanto el idioma legal de partida como el de llegada son igualmente complejos.

El método para realizar un trabajo de traducción, sea cual sea el campo, implica seguir tres pasos: 1- consultar obras de referencia de tipo terminológico, es decir diccionarios monolingües y bilingües del campo específico, enciclopedias, etc. 2- consultar textos especializados que tengan la misma función comunicativa que el texto fuente pero que hayan sido escritos originalmente en la lengua meta, más conocidos en la traductología como textos paralelos y 3- consultar especialistas en el campo. A primera vista, esos tres pasos no parecen indicar ninguna dificultad, pero en múltiples ocasiones el traductor encuentra obstáculos. En el epílogo de *El texto jurídico inglés y su traducción al español*, Anabel Borja (2000:185) señala que los problemas terminológicos, estilísticos y conceptuales a los que se enfrenta el traductor jurídico

son aún más evidentes en el caso de los traductores independientes por no disponer de recursos suficientes (diccionarios especializados monolingües y bilingües, obras de consulta sobre derecho, formularios, acceso a textos paralelos y la disponibilidad de herramientas electrónicas, entre otros) para lidiar con la retadora complejidad de la traducción de un texto legal, Borja apunta, entre otras cosas, a

1. *la necesidad de elaborar corpora multilingüe de documentos legales originales que permitan a los traductores estudiar los rasgos característicos de cada género para respetar las convenciones formales, estilísticas, fraseológicas y léxicas.*
2. *la elaboración de corpora de documentos legales traducidos por expertos.*
3. *la elaboración de glosarios particulares para los distintos géneros legales (léxico de contratos mercantiles, léxico de testamentos, léxico de documentos societarios...)* (2000: 186).

En ello se origina la elaboración de este trabajo al experimentar constantemente los obstáculos para localizar equivalencias en la lengua terminal especialmente durante procesos de traducción inversa. Las fuentes de información, los textos paralelos y las consultas a especialistas no son de fácil acceso si se considera que el factor tiempo siempre es una limitante para el traductor. Se hace necesaria la producción de herramientas más accesibles. Y ese es el objetivo primordial de este trabajo: la elaboración de una herramienta útil y accesible para traductores independientes que eventualmente deban enfrentar textos jurídicos o legales. El aporte de este proyecto representa un primer paso, puesto que aquí sólo habrá un documento representativo de un género. Más adelante quizá otros estudiosos decidan contribuir e incorporar documentos representativos de otros géneros y de esta forma crear una corpora costarricense, como la que señala Borja en el caso europeo, para que las traducciones jurídicas se realicen según el estándar que permita mantener la calidad estilística y terminológica que el campo requiere.

El trabajo se divide en tres capítulos. El Capítulo I cubre la investigación de antecedentes bibliográficos, la búsqueda de fuentes o recursos informativos sobre el tema y sobre todo la búsqueda de documentos similares al que se adjunta a este trabajo. Hay suficiente información sobre las características del lenguaje jurídico tanto en español como en inglés. Existe suficiente bibliografía que con minuciosidad describe los rasgos típicos del lenguaje jurídico del español legal peninsular y del inglés jurídico británico, pero la ubicación de textos paralelos para apoyar la traducción específica de los diferentes géneros es difícil. Existen libros con ejemplos de redacción de diferentes documentos legales (testamentos, divorcios, poderes y demás) pero representan sólo algunas de las pinceladas en el cuadro total, porque en la realidad, los documentos con los que un traductor se enfrenta tienen mayor extensión y complejidad. Por otra parte, la Internet como fuente de información tiene en la actualidad el impedimento de la comercialización. Anteriormente había mayor accesibilidad a textos paralelos de forma gratuita, pero en la actualidad muchos de ellos se deben comprar, con el riesgo de que no satisfagan las necesidades del trabajo y con la gran desventaja de que el envío o licencia para descargar el documento quizá se tarde más tiempo de lo que el traductor pueda esperar. Además, la Internet alberga tanta información que se dificulta mucho su ubicación y evaluación: ¿Cómo localizar en poco tiempo lo que realmente puede ser útil en un mar infinito de posibilidades?

El Capítulo II consiste en una breve reseña histórica. El objeto de este apartado concuerda con los argumentos de Silvia Gamero (2001: 42) y de Anabel Borja (2000: 9) quienes consideran, entre las competencias requeridas por un traductor, la comprensión como un aspecto crucial del proceso. Al enfrentarse con textos especializados como son los legales, es importante que el traductor comprenda y se familiarice con las diferencias entre los sistemas jurídicos de las culturas que producen ese discurso especializado. Obviamente, las diferencias

tienen un origen histórico que vale la pena considerar. El traductor independiente requiere la comprensión *pasiva* requerida por un lego interesado en algún tema específico cuando no se desea o, por razones de tiempo, no se puede profundizar en un campo al nivel de los especialistas mismos. Por eso este apartado muestra en su primera parte el efecto de los eventos históricos en las manifestaciones lingüísticas del campo legal. Señala las causas principales de las diferencias entre los esquemas jurídicos de países cuyo origen está en el imperio británico o los que respondieron más al dominio romano. De esta manera, al tener en cuenta las diferencias históricas que generaron las diferencias conceptuales, se facilita la transferencia para el traductor, puesto que hay más comprensión sobre la proveniencia de las convenciones de cada sistema y de las formas particulares que caracterizan a los diferentes géneros jurídicos.

Una vez que se han revisado los datos históricos, se exponen los rasgos distintivos que manifiestan el inglés y el español jurídicos. Se procede primero con la exposición de algunos de los rasgos lingüísticos, morfosintácticos y léxicos del lenguaje jurídico para luego señalar la importancia del reconocimiento del género para centrarse en las características particulares del lenguaje del género de los contratos de arrendamiento.

El Capítulo III desarrolla el objetivo del presente trabajo. Analiza de manera comparativa el corpus de contratos en español y el equivalente en inglés de donde se obtienen los datos para la elaboración de un contrato maestro y su compañero traducido, que abarque una cantidad representativa de información. El corpus en español proviene, en su mayoría, de contratos auténticos con la excepción del que se extrajo de la cartulación del programa Masterlex*. Las muestras del inglés se obtuvieron de la red mundial de información hace algunos años y de los libros consultados. Una vez elegidas las muestras, se procedió a la selección de cláusulas

* Masterlex es un sistema informático costarricense que agiliza procedimientos para abogados. Visite <http://www.masterlex.com>, o llame al 280-1370 de Sistemas Maestros de Información S.A.

las ejemplares tomadas de uno y otro contrato. Es decir, se elaboraron contratos nuevos tomando información de entre todas las muestras para producir un documento más extenso que cumpliera con el requisito de tener la mayor cantidad de cláusulas con las que eventualmente se enfrente un traductor. El resultado final se presenta en un documento adjunto cuyo formato pretende facilitar su uso como documento paralelo en la traducción tanto al inglés como al español.

Este trabajo pretende ser exhaustivo dentro del género de los contratos de arrendamiento, pero deja el camino abierto para que se realicen trabajos similares en relación con otros de los géneros del campo.

Capítulo I

Antecedentes, recursos bibliográficos e Internet

Antecedentes

A causa de la inversión extranjera en el país, con cierta frecuencia se requiere de los servicios de un traductor independiente para que transfiera un texto legal o jurídico. Sea que tenga que realizar una traducción directa o inversa de un documento de ese tipo, al leer el texto original advertirá de inmediato que no es una tarea fácil. Tanto en inglés como en español, el lenguaje jurídico es en extremo especializado, con un registro particularmente complejo y con una terminología conservadora propia a la que se le suma la característica de evitar al máximo ambigüedades para que, desde el punto de vista legal, no vayan a surgir confusiones que conduzcan a conflictos mayores y a procesos judiciales en una corte.

Al aceptar el reto que le impone un texto legal, ha de acudir a diferentes recursos como diccionarios especializados, obras de consulta sobre derecho, formularios, documentos similares traducidos por expertos que sirvan como textos paralelos con qué hacer comparaciones y verificar frases, así como glosarios especializados. Si se contara con todos los recursos adecuados, el traductor puede salir adelante y enfrentar el reto con éxito, pero siempre existe un obstáculo adicional que dificulta aún más la tarea: el cliente necesita el documento lo antes posible. Es decir, aun si se contara con todos los recursos necesarios para realizar el trabajo con detallada precisión, el tiempo impide aprovecharlos al máximo. Y los recursos no siempre están disponibles. En esto reside la motivación para elaborar una guía que facilite la traducción directa o inversa de contratos de arrendamiento y que sirva como paso inicial en la tarea de producir guías similares para los múltiples géneros legales que restan. Esto sería el inicio de la creación de material de apoyo que agilice un procedimiento

que siempre viene acompañado del factor urgencia, por una parte, y por la otra sería también una forma de uniformar los documentos, lo que no sólo ayudaría a los traductores sino también a los abogados.

Para la elaboración de este proyecto, fue necesaria la búsqueda dentro de la bibliografía existente de algún antecedente o guía similar a la que se ha desarrollado con este trabajo y que se adjunta como documento separado. El resultado fue la localización de bibliografía sobre el lenguaje jurídico y su traducción, pero la documentación es escasa. La mayoría de textos se encuentran en la colección de la biblioteca del Programa de Maestría en Traducción de la Universidad Nacional que desafortunadamente no tiene un horario de atención confiable y no ofrece la posibilidad de préstamo de obras por varios días. Tanto la Biblioteca “Joaquín García Monge” de la Universidad Nacional como la “Carlos Monge Alfaro” de la Universidad de Costa Rica disponen de una serie de obras en sus sistemas computadorizados que no están en los estantes y la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica no ofrece documentación relacionada con fórmulas legales en español y su traducción al inglés o viceversa. También se revisó la colección de la Biblioteca de la Facultad de Letras de la misma universidad y allí tampoco se encontró material referente al tema específico de la traducción jurídica, ni siquiera cuentan con bibliografía sobre la traducción en general. Una visita a las bibliotecas de las universidades privadas ULACIT (Universidad Latinoamericana de la Ciencia y la Tecnología) y UIA (Universidad Internacional de las Américas), que ofrecen traducción en sus programas, reveló que allí tampoco hay material valioso para la elaboración de este trabajo. Diez son las obras sobre traducción con las que cuenta ULACIT y en su mayoría son manuales de traducción (como quien habla de manuales para aprender a cocinar), un libro de teoría (de Newmark) y un diccionario bilingüe de términos jurídicos (de Alcaraz Varó). En la segunda institución, el material lo constituye una serie de trabajos de

investigación realizados por los estudiantes y ninguno es sobre la traducción jurídica, el que más se acerca a la traducción sobre asuntos jurídicos es una monografía sobre derechos humanos.

Como último recurso se visitó la Biblioteca del Colegio de Abogados y ante la consulta sobre libros que se utilizan para la traducción de documentos legales, la encargada trajo como único instrumento el libro de Rogelio Navas Gutiérrez *Inglés Jurídico, Derecho Comparado y Diccionario Español-Inglés*. Como fuente alternativa de cartulación se encuentra el sistema informático Masterlex creado en el país como apoyo y herramienta de agilización de procedimientos que además contiene legislación, decretos, reglamentos, resúmenes gacetarios (del diario oficial *La Gaceta*), entre otros (una de las muestras escogidas para la realización de este trabajo es precisamente la fórmula que ofrece este programa). Sin embargo, aunque útil, este programa y sus actualizaciones trimestrales representa un desembolso que abogados independientes y bufetes no están dispuestos a realizar (de veintitrés abogados consultados en la periferia de los tribunales en la ciudad de Cartago, sólo uno utiliza el sistema).

Recursos bibliográficos

En su mayoría proceden de España y por lo general se refieren sólo al inglés jurídico británico y a su traducción al español peninsular, lo que limita un poco su alcance, porque no consideran las idiosincrasias de los lenguajes legales latinoamericanos y estadounidense. Ninguna de las obras se refiere a la traducción inversa y las cinco obras en las que se encontraron ejemplos de documentos legales, fuese en español, inglés en versiones bilingües o multilingües son: la de Isabel Arévalo (1977) que tiene ejemplos en extremo escuetos en español, inglés y alemán, la de Rogelio Navas (1989), que expone diferentes ejemplos de documentos en inglés, la de María Antonia Álvarez Calleja (1994) con algunos ejemplos de

documentos británicos o españoles traducidos, la de Liliana Bernardita Mariotto (1995) que cuenta con dos tomos que abarcan suficientes ejemplos bilingües, (las versiones en español según las convenciones argentinas) y de donde precisamente se extrajo una de las muestras en inglés para el análisis del capítulo tercero del presente, y por último, el libro de Roger Petersen (1997) que también expone documentos originales y su traducción a manera de ejemplo, mas son ejemplos simples que contrastan con el grado de complejidad que algunas veces encuentra el traductor.

Sólo el libro de Enrique Alcaraz Varó y otros *El inglés jurídico norteamericano* (2002) se concentra en el lenguaje jurídico norteamericano y su traducción al español y es, hasta el momento, la obra de referencia más completa y por lo tanto más consultada para la elaboración del presente trabajo específicamente por detallar con minuciosidad los rasgos típicos de algunos documentos legales.

Con respecto a trabajos de graduación anteriores que se hayan referido al tema de la traducción jurídica, sólo se encontró el de Hellen Varela Fernández *La traducción del lenguaje académico-administrativo, especializado y jurídico dentro del ambiente universitario: el caso de la Universidad Nacional (Costa Rica)* del 2002. Es evidente que su enfoque es distinto y por eso se descartó como obra de apoyo en este proyecto.

He aquí un resumen del resto de las obras consultadas en orden cronológico según sus fechas de publicación. Para empezar está el capítulo VIII del libro *Investigating English Style* de David Crystal y Derek Davy (1976). Ese apartado lleva el título de “The Language of Legal Documents” y a través de él los autores hablan sobre las particularidades del lenguaje legal y las razones de su naturaleza. El lenguaje cotidiano a través del cual se comunica la gente se presta para muchas ambigüedades y por eso quien redacta un documento legal debe realizar un gran esfuerzo para asegurar que exponga exactamente lo que se quiere decir para

evitar interpretaciones equívocas (p.193). Crystal y Davy describen el uso del lenguaje para actividades legales como el menos comunicativo de todos, pues no está dirigido a la comunidad, sino que permite solamente a un experto registrar información que otro experto examinará. Se refieren además al uso de fórmulas que facilitan a los abogados la labor de redacción de documentos tan complejos. Para cada una de las transacciones que se realizan, se ha desarrollado una fórmula lingüística; de ahí que la escritura legal en su mayoría no sea espontánea sino que se copia directamente de libros de fórmulas (*form books*) pues la complejidad del lenguaje es tal que ni siquiera los expertos pueden generar con facilidad uno u otro documento. Crystal y Davy dicen que el lenguaje legal es la forma más alejada que existe de una conversación informal espontánea. Por esta razón para el ciudadano medio los documentos legales son ilegibles y en el caso de un juicio, como el jurado se compone de ciudadanos medios, a menudo hay que “traducir” el proceso a un lenguaje más sencillo, labor que corresponde al juez y a los abogados de las partes involucradas, para que los miembros del jurado comprendan los procedimientos judiciales que se van a seguir.

Continuando con el capítulo de Crystal y Davy, los autores mencionan los supuestos históricos que explican las características del inglés legal y luego dedican el resto del apartado a la descripción sintáctica, terminológica y estilística del *legalese* (como se le ha llamado al lenguaje jurídico en una invención que combina la palabra *legal* y la desinencia *ese* caracterizante de los gentilicios del inglés *Chinese, Japanese*, que por ser tan complejos revelan una simpática relación y al que por analogía con portugués, inglés, francés, podremos llamar *legalés*). Así “The Language of Legal Documents” expone datos históricos sobre el origen de las generalidades del lenguaje legal y sus particularidades lingüísticas, pero no se centra en ningún documento o fórmula específica.

Al hacer mención de los *form books* o libros de fórmulas se investigó sobre libros de fórmulas nacionales, pero sólo existe el *Manual de Cartulación* (2001) como guía para la redacción de documentos en el país, pero desafortunadamente el libro es pequeño, de mala calidad y abarca poca información, algunas ediciones omitieron a los autores y resultó inútil para efectos del presente trabajo, pues lo único que tiene referente al arrendamiento es un párrafo sobre el arriendo de un lote ubicado en una finca. Era de esperarse que ese manual incluyera, de manera clara y ordenada, una serie de fórmulas que ayudasen a los abogados y notarios del país a redactar uniformemente sus documentos, pero lo ideal no siempre encuentra salida a lo real y la obra se descartó como referencia útil. Al consultar a algunos abogados sobre una fórmula en la que los juristas costarricenses se apoyen para redactar sus contratos de arrendamiento, indicaron que no existe y que cada quien redacta una por su cuenta, la obtienen de algún colega o a partir de un contrato real y esa es la guía que utilizan para emitir contratos subsiguientes según las necesidades de los clientes y de las circunstancias. La redacción legal es libre, según los juristas consultados, y no se ajusta a normativas estrictas más que las que señale el departamento de registro cuyos requisitos cumplen con las necesidades del personal de esa institución. Normalmente los documentos legales con lo único que deben cumplir es con la introducción en que se anotan los datos personales de las partes involucradas en un trámite y la fórmula de firmas al final. Todo lo que se incluya en el medio es de libre redacción.

El libro de consulta de Rogelio Navas Gutiérrez *Inglés Jurídico, Derecho Comparado y Diccionario Español-Inglés* (1989) dedica la primera parte a la comparación de los sistemas jurídicos de los países de habla hispana y los de habla inglesa. Sigue con una amplia sección de consulta sobre diversos documentos en inglés y aquí sí, las muestras de contratos de arrendamiento (*Apartment lease, Lease of a dwelling house* p.37-42) anteceden a las demás.

Son tres ejemplos escuetos: el primero sobre el alquiler de un apartamento y los otros dos sobre el alquiler de casas, específicamente en Costa Rica. Otra característica significativa de la obra de Navas es la inclusión de diccionarios con terminología específica inherente a cada una de las transacciones ejemplificadas. Sin embargo, esos diccionarios, aunque no dejan de ser útiles, tampoco son exhaustivos y dejan por fuera muchos términos y frases con los que el traductor tiene que lidiar.

En 1993, Enrique Alcaraz Varó dictó una conferencia en la Universidad de Valladolid dentro del II Curso Superior de Traducción: “El inglés jurídico y su traducción al español”. En ella habló sobre los aspectos históricos y culturales del inglés jurídico británico para luego concentrarse en detallar todas sus características lingüísticas. Este artículo es significativo por cuanto examina con minuciosidad los rasgos del inglés jurídico como: latinismos, vocablos de origen francés o normando, el registro arcaizante, su redundancia expresiva, los verbos de significación empírica, los eufemismos, las mutilaciones, los adjetivos de uso jurídico, los adverbios, preposiciones y conjunciones características de esta forma del lenguaje, la escasez de conectores, las oraciones largas y complejas, la repetición de palabras que en español se evitan, las polisemias y sinónimos, los préstamos y calcos, los falsos amigos y otros, es decir, todo lo que hay que tomar en consideración a la hora de traducir un documento especialmente del inglés al español. Esta conferencia condujo a la creación de la obra *El inglés jurídico* (2001) del mismo autor y que se extiende aún más en los detalles expuestos en la conferencia.

Al año siguiente (1994) se publicó *Traducción jurídica (Inglés-Español)* de María Antonia Álvarez Calleja que también señala los elementos del discurso jurídico en inglés y los problemas que presenta su traducción al español, pero el estudio no es tan minucioso como el de Alcaraz Varó y al ejemplificar aspectos como antonimia, hiponimia, homonimia, polisemia y sinonimia lo hace con elementos que no tienen nada que ver con el discurso jurídico. Sin

embargo la obra es valiosa porque incluye ejemplos de textos bilingües de carácter legal y dos glosarios de conceptos del campo. El primer ejemplo sobre arrendamiento es un contrato redactado en Inglaterra en 1930 que resulta interesante porque se presenta en un solo bloque sin divisiones grafológicas de ningún tipo. El segundo ejemplo obviamente corresponde a una traducción inversa de un contrato realizado en Madrid y demuestra la usanza española de presentación del documento cuyo formato se mantuvo en el inglés.

En 1995 se publicó *Contratos Civiles y Comerciales Inglés-Castellano, Castellano-Inglés. Formularios* de Liliana Bernardita Mariotto dividida en dos tomos. Este aporte valioso revela la idiosincrasia legal argentina; no obstante, es completa en cuanto presenta modelos acabados de traducciones para consultar o aprender de muy variados documentos legales. El texto original va inmediatamente acompañado del terminal en ambas direcciones: español-inglés o inglés-español. Precisamente del primer tomo se extrajo el modelo de un contrato de arrendamiento de oficina para utilizarlo dentro del grupo de muestras en inglés que se utilizó en el análisis expuesto en el capítulo tercero de este proyecto.

Luego se estudió la Unidad III de la obra *Tipos de escrito III: epistolar, administrativo y jurídico* de Miriam Álvarez publicada en 1997. Es un texto expositivo de los rasgos del escrito jurídico del español. Es una obra muy general y el ejemplo del que se vale la autora para hacer su demostración es un modelo de sentencia, género legal perteneciente a la rama penal. No obstante es la única obra consultada que describe los rasgos del español jurídico.

El libro de Roger Petersen, *The Legal Guide to Costa Rica* (1997), va dirigido a personas y abogados procedentes de países de habla inglesa interesados en realizar negocios en Costa Rica y en estudiar de forma general el funcionamiento del sistema legal costarricense. En el apéndice 17 aparece un ejemplo de contrato de arrendamiento en español y su traducción al inglés. Por lo tanto, hasta el momento y como se indicó al principio, esta obra, la de Rogelio

Navas, la de M^a Antonia Álvarez y la de Liliana Mariotto son las únicas que presentan algo parecido a lo que se pretende alcanzar con este trabajo. La de Isabel Arévalo (1977) presenta traducciones multilingües, pero las muestras son de escaso contenido y totalmente irrelevantes para el presente proyecto.

La obra *El texto jurídico inglés y su traducción al español* (2000) de Anabel Borja es un trabajo minucioso de análisis y descripción del discurso jurídico inglés y las modalidades de su traducción. Consta de 9 capítulos bastante exhaustivos de cada tema. El capítulo 7 habla sobre el traductor de textos jurídicos y la formación que idealmente debe tener y sobre el mercado profesional de la traducción jurídica, que ofrece ventajas lucrativas dada la escasez de profesionales en el campo y consecuencias adversas si el traductor falla en su labor pues causaría querellas legales. El capítulo 9 es de particular importancia porque se centra en la clasificación de las fuentes de documentación para la traducción jurídica, las bases de datos legales y la documentación en Internet. Incluye un apartado con la recomendación de crear recursos propios a través de un método sistemático de archivo, porque a la larga, estos se convertirían en la mejor herramienta para el traductor (2000:170). El libro es una valiosa fuente descriptiva del lenguaje jurídico y sobre los traductores del campo, pero no incluye muestras completas de documentos traducidos excepto fragmentos para ejemplificar las particularidades del discurso.

Por último aparece el libro de Alcaraz Varó y otros, *El inglés jurídico norteamericano* (2002), obra con abundante información que analiza con detalle diversos géneros legales importantes, representa una fuente de apoyo muy valiosa y debería formar parte de la colección de consulta de todo traductor que trabaje con documentos legales. Se divide en quince capítulos. Los tres primeros capítulos se concentran en elementos de la cultura jurídica esta-

dounidense. El capítulo 4 se titula “El inglés jurídico norteamericano” y su apartado 3 se titula “El Legalese y The Plain English Campaign”. Dice Alcaraz Varó (p.92):

Como respuesta al *legalese* han surgido varios movimientos que solicitan la simplificación del lenguaje jurídico, a los que se han unido juristas y lingüistas. Muchos organismos públicos, en especial las agencias federales administrativas [...] están empeñadas en el reto que supone la redacción clara y comprensible para el ciudadano medio. Este reto se ha traducido en la publicación de un manual, que constantemente se está mejorando y ampliando con normas prácticas que [...] van dirigidas a rescribir en inglés claro y sencillo lo que antes se expresaba en la jerga jurídica, para lo cual han publicado lo que llaman *Plain English Documents*...

De generalizarse la aceptación total de este movimiento, al que muchos aún se oponen, el traductor vería facilitada su labor al traducir directamente del inglés a otro idioma documentos legales escritos en un inglés más accesible. Sin embargo, hay letrados y juristas que apoyan el legalés y defienden la seguridad jurídica que ofrece el que los términos técnicos de este sublenguaje tengan siempre idéntica significación y además alegan que muchos documentos jurídicos redactados en inglés general tampoco son comprendidos por el ciudadano medio. En fin, cuál sistema se impondrá está aún por verse, pero por conveniencia, los traductores quizá apoyen mayoritariamente al *Plain English Campaign* por la facilidad de su manejo. El capítulo 5 se refiere a la traducción del inglés jurídico norteamericano pero se enfoca en la litigación. Los capítulos 6, 7 y 8 se refieren respectivamente al lenguaje de los procesos penales, civiles y del derecho administrativo. El capítulo 9 es sobre las soluciones alternativas a las diferencias. Llegamos al capítulo 10 “El lenguaje de los contratos” y en él se exponen las características especiales de los contratos en general. Luego el capítulo 11 se centra en los contratos de arrendamiento y de trabajo. En este capítulo se describe particularmente a los contratos de arrendamiento en inglés norteamericano y a la macroestructura que normalmente los caracteriza. Aquí se detuvo la búsqueda pues el resto de los capítulos se refieren al lenguaje de comercio, financiero, de la banca y la bolsa, del derecho societario y del derecho de

familia y el de sucesiones. Por lo tanto, el capítulo 11 del libro de Alcaraz Varó y otros sobre el inglés jurídico norteamericano es el que merece la mayor atención.

La búsqueda en Internet

Cuando Crystal y Davy señalaron los libros de fórmulas como fuentes de ayuda para que los abogados redacten sus documentos, se consultó la red mundial para buscar información al respecto. Con *Google* como instrumento de búsqueda de “legal form books” los aciertos ascienden a más de 430 posibilidades y en un rango tan amplio de posibilidades se dificulta la selección del material adecuado. Al escoger, por ejemplo, la novena opción que ofrece, el sitio procede de la Universidad de Boston con la dirección <http://www.bu.edu/library/research/forms.htm> se inicia el conteo cronométrico. Se mencionan una serie de catálogos en línea que se pueden consultar, pero sugieren al usuario la consulta de índices impresos antes de buscar en la versión electrónica. Existen libros de fórmulas generales y libros de tópicos. También ofrecen cinco direcciones adicionales para quien busca fórmulas legales afirmando que esos sitios contienen *mostly free forms* (casi todas fórmulas gratis). He aquí lo que se encontró en cada una de ellas:

<http://www.lectlaw.com/form.html>

Esta página ofrece tres opciones : *Law Practice Forms*, *Business & General Forms* y *Premium Forms*. La primera contiene fórmulas para documentos de litigación y las fórmulas de arrendamientos están en la tercera opción: *Premium Forms* donde se dispone de 866 posibilidades ninguna de las cuales es gratis.

<http://www.findlaw.com/16forms/index.html>

Es un sitio para expertos, según se autodenomina y tiene dos posibilidades principales de búsqueda: *Search for forms* y *Find lawyers*. La primera posibilidad conduce al sitio USlegalforms.com pero hay que registrarse para bajar fórmulas con nombre de usuario y contraseña.

<http://lalaw.lib.ca.us/forms.html>

Esta es la página de Los Angeles County Law Library y tiene siete opciones de búsqueda: *online catalog, index, feedback, the library, guides, legal research links, search engines* seguidos del título resaltado *Guide to legal forms* y las opciones: *Print resources, CD-ROM resources, Web resources, Federal, California*. Se transcribe aquí lo que corresponde a los recursos en la red:

WORLD WIDE WEB

Most of the free and for-a-fee forms available on the web come with the warning that the forms may or may not be suitable for your specific situation. You must make the determination, either on your own or with legal counsel, as to whether the form is appropriate.

[Kansas University Law Library: Online Forms & Documents](#)

Annotated links to sites that contain forms, some free, some free on a trial basis, and some for a fee.

[Legaldocs: Freestuff](#)

A surprising number of fill-in-the-blank forms available to print out for free, hence the name. Business and personal needs. Additional forms available for a fee.

[United States Court Forms](#)

Over 40,000 free state and federal forms. Can also purchase

subscriptions which allow interactive use of forms. Must register to use the service, even for free forms.

La última dirección que recomiendan en la página de la Universidad de Boston es:

<http://www.lexisone.com/store/catalog?action=rootFreeCategory>

Esta dirección conduce al sitio con estas señas:

LexisNexis™ Research for Small Firms

Below you have access to over 6,000 free forms from the extensive Matthew Bender® collection — all continuously updated and logically organized. If you cannot find the form you need here, try looking in the [Pay Forms](#) section.

En la lista no aparece *Lease* ni tampoco *contracts* que hubiesen sido las seleccionadas.

Por último se revisó la dirección <http://www.formsguru.com>. Las posibilidades remiten a extensas listas de ejemplos reales y aunque anuncian acceso gratis a los documentos, en realidad se deben cancelar cerca de US\$9,00 por cualquiera de ellos. Al buscar en la dirección de donde se obtuvieron muestras hace algunos años (<http://www.legaldocs.com>) los precios oscilan entre US\$5,50 y US\$89,75 dependiendo de la complejidad del documento, pero tiene la opción de revisión o *preview* antes de bajarlos y gracias a ello, la muestra 2i del anexo proviene de ese sitio.

La exposición de un ejemplo tan extenso demuestra que la búsqueda en Internet requiere de una considerable disponibilidad de tiempo y aunque sea fuente inagotable de información, no permite la selección fácil de recursos útiles por presentar rangos de posibilidad tan amplios. Además, el acceso a muchos recursos ya no es gratuito y uno se arriesga a pagar por algo que resulte ser totalmente inadecuado. Quizá para el traductor especialista o con miras a especializarse, el pago de un recurso resulte muy lucrativo a largo plazo pero los traductores independientes viven una situación diferente. Considerando que este proyecto se realiza dentro de un contexto real, hay que tomar en cuenta que no todos los traductores independien-

tes se desenvuelven dentro del ideal inherente a su profesión lo que significaría contar con equipo electrónico de alta capacidad, programas de traducción asistida, acceso a Internet de avanzada desde la casa u oficina, diccionarios especializados bilingües y monolingües, contactos fijos con especialistas en diversos campos, corpora multilingüe de textos paralelos y todas esas herramientas que contribuirían al desempeño expedito de su labor. También se ejemplifica aquí que la consulta de textos, sean escritos o electrónicos, a menudo implica leer una cantidad considerable de material irrelevante antes de toparse con lo que realmente se busca. Por eso Auster mühl señala que la búsqueda de información que contribuya a realizar un trabajo de traducción consume hasta el 75% del tiempo del traductor (2001: 102).

En resumen, existen fuentes bibliográficas valiosas en su mayoría concentradas en la colección del Programa de Maestría en Traducción de la Universidad Nacional, que ofrecen información descriptiva del lenguaje jurídico tanto en español como en inglés y de los problemas traductológicos que plantea. No obstante, la existencia de corpora escrita bilingüe relacionada con fórmulas legales es escasa y la que se localiza en Internet no es de fácil acceso. De ahí que el aporte del presente sea valioso y signifique un primer paso hacia la eventual reunión de documentos similares para otros géneros legales con el afán de facilitar la traducción, sea directa o inversa, y de abrir una fuente importante de textos especializados bilingües.

Capítulo II

Reseña histórica, lenguaje jurídico, contratos de arrendamiento

Es importante, antes de centrarse en el problema principal de esta investigación, hacer referencia, de manera breve, a la historia de los sistemas legales que rigen en los países de habla hispana y en los de habla inglesa. Este capítulo empieza precisamente con una reseña concentrada en demarcar algunas diferencias históricas significativas. A continuación se presenta una descripción general de las particularidades de los lenguajes jurídicos dentro del español y del inglés. Y finalmente se introducen los contratos para pasar específicamente a los contratos de arrendamiento y sus particularidades.

Un poco de historia

El *Common Law* (así se lo nombra en las obras, con artículo masculino) o sistema jurídico de los países que alguna vez formaron parte del imperio británico, y el Derecho Civil formado por el derecho francés, español y el de otros países europeos y latinoamericanos tienen orígenes diferentes. El primero es de origen germánico pues en el siglo V de la era cristiana, tras la caída del Imperio Romano, los celtas de Inglaterra se sublevaron y llamaron en su auxilio a dos pueblos germanos: los sajones y los anglos. Dominaron a la población autóctona y borrarón toda influencia romana. No corrieron esa suerte los germanos del continente que no pudieron superar a la cultura romana y es por eso que aún hoy, el Derecho inglés es más germánico en sus fundamentos que el mismo derecho alemán (Navas, 1989:15). Posteriormente, los normandos invaden Inglaterra en el año 1.066 y aportan sus leyes basadas en la costumbre francesa que impusieron como derecho de sus privilegios: la ley feudal. Con Guillermo el Conquistador, la clase dominante se convirtió en francófona y, al inicio del siglo XII, los reyes

normandos intentaron centralizar las leyes de la isla bajo su control pero respetando su idiosincrasia local. Así es como aparece un derecho común a toda la nación, el Common Law con mezcla de varios sistemas y tres idiomas: inglés antiguo, francés normando de la aristocracia y latín de la curia con educación (Borja, 2000:20). Por eso a la invasión normanda y no a la anterior conquista romana, se debe la presencia del latín y del francés que los ingleses tienen en su idioma y en sus costumbres.

Inglaterra no siguió la misma pauta jurídica del derecho romano-germánico adoptado por los países europeos. Más bien, se adelantó un siglo en su ordenamiento, durante el reinado de Enrique II (1154-89) se establecieron las bases del sistema inglés y sólo un siglo después se ven iniciativas parecidas en España e Italia. Por ese adelanto, el sistema no se basó en las fuentes del derecho romano ni en el derecho canónico como el resto de los países continentales, de ahí su idiosincrasia (Alcaraz, 1994:103). Es decir, aunque el derecho romano precede al derecho consuetudinario inglés, este último es anterior a los ordenamientos derivados del derecho romano-germánico porque durante la Edad Media no existió un sistema jurídico continental elaborado que haya subsistido. En cambio el derecho medieval inglés fundó las estructuras del *Common Law* (Borja, 2000: 10).

Por otro lado está el movimiento civilista que tiene una base sólida en la idea de la codificación que surgió durante el dominio romano. La idea de codificar las leyes privó desde los primeros tiempos y a esa idea de ordenamiento se unía la de organización y unidad comunitaria. Prevalcieron siempre la lógica y la razón que produjeron los principios jurídicos de carácter general, a diferencia del mundo del *Common Law* en donde privó la solución concreta de los casos particulares. Mientras en el *Common Law* el derecho lo establecen los jueces, en el mundo civilista le corresponde a los legisladores (Navas, 1989: 16).

El *Common Law* tiene como fuente principal la jurisprudencia formada por las sentencias dictadas por los tribunales en la solución de casos concretos, lo que le ha valido el nombre de *Case Law* (Derecho de casos). Así se ha ido constituyendo y adaptando con el tiempo no por medio de un flujo constante de leyes sino por la acumulación de fallos y precedentes judiciales, labor de generaciones de jueces. El principio que impone la obligatoriedad del precedente se llama *rule o law of precedent* (regla o ley del precedente), *binding force of precedent* (fuerza obligatoria del precedente) y es uno de los pilares básicos del derecho inglés. En el derecho continental los precedentes pueden tener gran influencia pero no poseen ese carácter vinculante (Navas,1989:16; Alcaraz,1994:104). Se caracteriza el inglés también por ser un derecho, consuetudinario, en el que la ley y los códigos juegan un papel secundario. El Derecho Civil, por su parte, es un derecho codificado, en el que la ley es la fuente principal basada en principios lógicos, generales y abstractos producto de una mentalidad jurídica racional (Navas 1989:17).

La otra fuente del derecho inglés es la equidad o *Equity* que se creó para dar la posibilidad a los ciudadanos de recurrir a una instancia superior. Quienes no estaban de acuerdo con las decisiones de los jueces, podían acudir al rey directamente, en súplica o amparo. Él se dejaba aconsejar por el Lord Canciller, autoridad eclesiástica máxima, y como tal, guardián de la conciencia del rey quien supuestamente administraba la justicia guiado siempre por la equidad y no por la normas rígidas establecidas por los jueces. Durante muchos años, en Inglaterra convivieron dos tipos de tribunales *Common law courts* y *Courts of equity*, hasta que los conflictos en cuanto a la preeminencia de una sobre la otra se resolvieron con el dictamen de que la equidad debe prevalecer y a partir de ese momento el tribunal del *Lord Chancellor* desarrolló una doctrina y una jurisprudencia que se encuentra en la raíz de las leyes inglesas modernas. A finales del siglo XIX se reorganizó la justicia inglesa

y el *High Court of Law* pasó a administrar tanto el *Common law* como la *Equity* (Borja,20; Alcaraz,105).

Otra de las características de la cultura jurídica inglesa que contrasta con la cultura jurídica continental, en cuenta la española es el hecho de que la justicia impartida por el *Common Law* desde sus inicios, cuando renunció a las ordalías o juicios de Dios, introdujo el jurado, institución moderna y democrática que permitió que hombres legos tuvieran la última palabra en la administración de la justicia. Esta institución fue criticada al principio por los juristas del continente para quienes era ridículo que personas simples pudieran representar un papel tan importante en los procesos judiciales. No obstante, a través de los años, ha sido aceptada por casi todos los países democráticos (Alcaraz, 104).

Entre los tratadistas hay dos grupos definidos: en uno están los que consideran que los dos tipos de derecho son tan disímiles que no hay comparación ni reconciliación alguna; en el otro quienes sostienen que las diferencias no son radicales y más bien buscan las semejanzas esenciales en los principios básicos e ideologías que sustentan las instituciones jurídicas, así como los ideales de justicia que prevalecen. Los de este grupo establecen que las diferencias fundamentales se refieren a la estructura, nociones y categorías jurídicas de cada sistema y las secundarias son las que se refieren a los métodos y técnicas que se usan en la aplicación del Derecho, pero que a la larga llevan a los mismos resultados (Navas: 18, 22).

La distinción entre los dos sistemas se ha reducido a través de los años y actualmente hay una mayor codificación de las leyes, por ejemplo en los Estados Unidos, en la forma de estatutos federales y estatales. En Costa Rica, ya se han publicado leyes de casos en un esfuerzo por desarrollar precedentes para otros casos (Petersen, 1997:1). Las semejanzas evidentes que en la actualidad presentan los dos sistemas son la base para la realización de este trabajo y para otros similares a este, porque si en definitiva no hubiese reconciliación

alguna, entonces no valdría la pena ni siquiera un intento de búsqueda de equivalencias en los textos legales del español y del inglés.

El lenguaje jurídico

Los autores coinciden en la complejidad del lenguaje jurídico tanto del inglés como del español. También coinciden en que esa complejidad surge al evitar al máximo la ambigüedad inherente al lenguaje cotidiano, esa que le otorga creatividad y con la que se pueden hacer chistes, juegos de palabras, metáforas e imágenes (Alcaraz, 2002:110). Los textos jurídicos sólo deben tener un sentido. Quien redacta un documento legal debe asegurarse de que diga exactamente lo que debe decir y que su interpretación sea única y acertada. Es por eso por lo que Crystal y Davy (p.193) afirman que de los usos del lenguaje, el legal es quizá el menos comunicativo de todos puesto que no está hecho para la instrucción de legos, sino para que un experto registre información que otro experto pondrá bajo escrutinio; de ahí la naturaleza arcaizante de los lenguajes jurídicos, supeditados a las convenciones del pasado, pues de esta forma se pretende regular y dar estabilidad a las siempre fluctuantes relaciones sociales. La tradición tiene parte importante en el lenguaje jurídico, entonces, pues no hay lugar para la improvisación o la expresión individual. Álvarez señala lo siguiente del español jurídico:

“La distribución del contenido se sirve, entre otros recursos de las *fórmulas estereotipadas* [...] que cumplen una función demarcativa fundamental. Su empleo no es ocioso, ya que contribuyen a delimitar las partes en que se estructura cada escrito, produciendo al mismo tiempo la cohesión entre ellas. Facilitan, además, el proceso de recepción e interpretación, puesto que ayudan a identificar de forma inmediata las distintas partes del texto [...]. Y es que la especial y rígida configuración del escrito jurídico viene determinada, en última instancia, por factores pragmático-comunicativos” (p.50)

Y esto es válido también para el inglés, pues para ambos idiomas, la eficacia del escrito viene garantizada por el uso continuado de los mismos rasgos morfosintácticos y léxicos a través del tiempo. La escritura legal en inglés también surge de libros especiales que recogen las

fórmulas establecidas y esto es porque la complejidad del inglés legal es tal que no la generan con facilidad ni siquiera los expertos (Crystal y Davy, 194) quienes se basan entonces en obras de recopilación para agilizar su labor. En Inglaterra, por ejemplo la *Encyclopaedia of Forms and Precedents* consta de 50 tomos con una impresionante cantidad de textos y sus variantes de diferentes ramas del derecho: procesal, civil, financiero, entre otros. Sin embargo, ni en España ni en Costa Rica existen obras similares de donde obtener valiosos modelos fraseológicos y de estilo.

Ambos lenguajes son, pues, convencionalizados, conservadores y arcaicos con las particularidades de cada idioma. Por ejemplo en el español un rasgo arcaizante del estilo jurídico es el empleo del futuro de subjuntivo. La muestra que ofrece Álvarez es:

“Art. 489 Los que *utilizaren* o *prestaren* a menores de dieciséis años para la práctica de la mendicidad serán castigados con la penas de arresto mayor.”

También lo es la tendencia a posponer el pronombre átono: *librese* testimonio, *incorpórese* a los autos de su razón, *confiérase* indulto, *regístrense* las normas, etc. (p.54).

Un rasgo arcaizante del inglés se nota en palabras y frases del tipo que sólo utilizan los abogados como *witnesseth*, *aforesaid* y los llamados *hereinbefores*. El primer ejemplo utiliza la desinencia *eth* para la tercera persona del singular en la forma presente del verbo. Su uso es aislado y al parecer simplemente tradicional. El aspecto conservador en ambos idiomas surge de la confianza en formas del lenguaje que han demostrado efectividad al lograr ciertos objetivos. El principio radica en que lo que se ha probado y se ha encontrado adecuado es mejor no alterarlo (Crystal y Davy, 213). Hasta cierto grado, para los abogados es casi imposible cambiar la forma sin cambiar el contenido.

Las preposiciones sufijadas o *hereinbefores* constituyen otro de los arcaísmos inconfundibles de los textos legales en inglés. Borja expone que los defensores de la

modernización del legalés abogan por su eliminación, pues a veces son totalmente innecesarios y se usan exclusivamente para darle al texto “un estilo más formal y pomposo” . El ejemplo de la autora es el término *hereby*, presente en todo tipo de documentos legales, y la llama “muletilla carente de significado” pues la frase “I hereby declare” significa lo mismo que “I declare” (Borja, 2000: 44).

Los latinismos también abundan en los escritos jurídicos de ambos idiomas y se consideran fórmulas y aforismos de gran riqueza expresiva; no se prescinde de ellos porque aportan en determinadas ocasiones el significado exacto y preciso. Dos son sus clases: las palabras en latín y las que se han adaptado al idioma. En el caso del inglés tenemos entre muchos otros: *basis, table, declaration, registered, stated y part* con sus diferentes tipos de conexión directa con el latín. *Alias, amicus curiae, nolle prosequi, res judicata, bona fide, status quo, habeas corpus* como muchas otras expresiones, mantienen su forma original. Además, por las razones históricas que se mencionaron al principio, el inglés jurídico también tiene en su vocabulario un número relevante de términos derivados del Derecho francés: *stoppel, fee, simple, laches y quash* (Crystal y Davy, 208).

Hay otras características de los rasgos morfosintácticos de cada lenguaje que también son compartidas. Por ejemplo, son comunes las oraciones muy largas con escasez de conectores ante la cantidad de formas no personales que aparecen en los textos. Asimismo las construcciones del gerundio delatan a un texto puramente legal. Miriam Álvarez utiliza el siguiente ejemplo:

Que *entrando* a resolver sobre el fondo del asunto, *contemplándose* un despido disciplinario impuesto por vía de sanción, y no *habiéndose probado* que los actores hayan cometido los hechos denunciados... (1997:53)

Con respecto al inglés, tomamos los ejemplos de la obra de Alcaraz Varó (1994):

Being of sound and disposing mind and memory: estando en pleno uso de mis facultades mentales.

Being duly sworn: habiendo prestado juramento.

Tanto el inglés como el español usan con frecuencia expresiones nominales y preposicionales: *por la presente, a tenor de lo dispuesto, conforme a, en virtud de, de conformidad con, al amparo de, habida cuenta de, en cumplimiento de, de acuerdo con* (Álvarez, 1997:53).

En inglés, según el ejemplo de Crystal y Davy:

The payment to the owner of the total amount of any installment then remaining unpaid of the rent hereinbefore reserved and agreed to be paid during the term.

se nota que también es una de las características notables del inglés legal escrito; las complicadas estructuras nominales en contraste con los pocos grupos verbales presentes que además provienen de un conjunto de posibilidades muy restringido (Crystal y Davy, 205).

Con respecto al uso de adjetivos, en español parecen tener un uso restrictivo y automatizado, es decir si se usan es porque es estrictamente necesario y en otras ocasiones parece ser que determinados sustantivos exigen su aparición. También es común su anteposición: *el pretendido fraude, la manifiesta contradicción*. Asimismo se anteponen los adjetivos que se refieren a citas anteriores como formas de co-referencia y que producen un fenómeno de repetición característico de los textos legales (aludido, mencionado, citado y precitados, dicho, y antedicho) (Álvarez, 1997:54). El inglés también tiene su redundancia expresiva que se manifiesta a través de pares de sinónimos parciales de adjetivos, en muchos casos, que aparecen siempre juntos: *false and untrue, null and void, each and every, fit and proper, full and complete, sole and exclusive, fair and equitable, give, devise and bequeath* por nombrar sólo algunos. Se conocen como dobles o tripletes, en los casos en que aparecen tres

sinónimos, y su origen se remonta a la Edad Media cuando se utilizaba un vocablo de origen latino o francés acompañado del término equivalente anglosajón (Borja, 56).

Tanto el español como el inglés tienen términos que son exclusivamente jurídicos, pero también hay palabras del lenguaje cotidiano con acepciones típicamente jurídicas y palabras del lenguaje jurídico que han pasado al lenguaje cotidiano (Alcaraz, 116 y Álvarez, 55).

En resumen, hay semejanzas entre los lenguajes jurídicos del inglés y del español y es a partir de esas similitudes que un traductor se puede apoyar para buscar las equivalencias tanto formales como semánticas a la hora de traducir un género legal específico.

Hasta aquí se han expuesto los rasgos arcaizantes, conservadores, convencionales y estáticos del lenguaje jurídico, pero debe considerarse también el hecho de que el lenguaje posee características de dinamismo y cambio que van acorde con la evolución histórica que obviamente refleja el lenguaje. Como lo describen Crystal y Davy, originalmente, los textos legales, eran bloques sólidos de texto cuyos renglones se extendían de margen a margen sin patrones de espaciado o sangría. Algunas de las razones que se han dado para esto incluyen la economía en el uso del pergamino y la intención de evitar ya fuera la eliminación o la adición de texto. Estas son sólo suposiciones, pero no hay duda de que la masa de escritura dificultaba mucho más el descifrarla. Las oraciones que conformaban un documento eran por uso largas y de hecho algunos documentos se redactaban en forma de una sola oración en un pergamino de 60 x 60 cm. Cuando se trataba de entender estas estructuras tan largas, la puntuación no ayudaba, porque era inexistente o imprecisa (p.197). Anabel Borja explica que la ausencia de puntuación se debía además a que hasta el siglo XVIII, esta se utilizaba para facilitar la lectura y como los textos legales no se escribían para ser leídos sino archivados, no se consideraba importante puntuarlos (p.28). Aún hoy se encuentran documentos sin divisiones de párrafos con oraciones sin puntuación. No obstante, en la actualidad es notable la tendencia a utilizar

medios grafológicos que denotan una estructura, un contenido y un progreso lógico en los documentos con formatos de párrafo, diferentes sangrados, y tipos de letra para resaltar algún aspecto. Debido a esa tendencia a estructurar los documentos es que se puede pensar en la elaboración de guías o fórmulas que faciliten su redacción así como su comprensión.

Los géneros jurídicos

La lingüística moderna aplicada a la teoría y a la práctica de la traducción del inglés jurídico y demás lenguajes profesionales ofrece el concepto de **género** como conjunto de textos escritos u orales del mundo profesional y académico ajustados a una serie de convenciones organizativas, formales y estilísticas que los profesionales de cada especialidad son capaces de producir y de entender sin mayor dificultad dentro de sus comunidades epistemológicas. Silvia Gamero dice:

para traducir un texto es imprescindible conocer los rasgos típicos del género al que pertenece. En las lenguas para fines específicos interesa estudiarlo porque conociendo la estructura prototípica de un género es más fácil aprender a redactar textos en una lengua extranjera, o en la propia lengua materna, a partir de un esquema prediseñado (2001:50).

Cada uno de los géneros profesionales comparten: macroestructura, función comunicativa, modalidad discursiva, nivel léxico-sintáctico y estrategias socio pragmáticas (Alcaraz, 2002:117). En detalle, la *macroestructura* es el gran marco organizador de las partes, las secciones y las subsecciones de un género profesional. La *función comunicativa* en la mayoría de los casos va marcada por un verbo performativo (acordar, admitir, pronunciar, prometer, afirmar, resolver, etc.). La *modalidad discursiva* es la que tiene cada género o cada una de sus partes como la narración, descripción, argumentación, etc. Finalmente está el *nivel léxico-sintáctico* formado por unidades y rasgos funcionales y formales equivalentes y las *convenciones sociopragmáticas* que se refieren básicamente al registro (Alcaraz, 119).

Al manejar el concepto de un género con el que el traductor se familiariza automáticamente se generan expectativas organizativas y lingüísticas que facilitarán el proceso de la traducción de documentos enmarcados dentro de ese género. Y, como lo señala Alcaraz Varó, una vez que el traductor conozca las convenciones formales y estilísticas de un género, ya habrá recorrido la mitad del camino para llevar a cabo su labor (p.119). En el lenguaje legal, ejemplos claros de géneros son los contratos, los testamentos, las escrituras, las sentencias, las citaciones, las escrituras de constitución de sociedades, los poderes generalísimos, las demandas... cada uno enmarcado dentro de su rama particular del Derecho.

El lenguaje de los contratos

Un **contrato** es un acuerdo, una promesa, a o conjunto de promesas jurídicamente vinculantes que obligan a cada una de las partes involucradas a cumplir determinadas obligaciones a cambio de la obtención de determinados derechos. Para garantizarlo se ha de materializar por escrito y se convierte, por lo tanto, en un documento protocolizado. Este acuerdo consta de plazos y condiciones específicas cuyo cumplimiento está amparado por la ley (Alcaraz, 2002:233; Álvarez, 1997:45).

Los contratos en general se caracterizan por:

1. **La intención:** los contratos son acuerdos vinculantes firmados por las partes contratantes con la *intención* de crear relaciones jurídicas entre ellas, acuerdos que surgen de una situación de oferta y de aceptación. Lo que se ofrece y se acepta es un conjunto de derechos y obligaciones que las partes contratantes deben cumplir.
2. **La capacidad contractual:** pueden formalizar un contrato los mayores de edad, las personas jurídicas o sociedades anónimas por medio de sus representantes y directivos, los cuales con sus firmas vinculan a sus sociedades.

3. **La prestación:** designa la pérdida y el beneficio simultáneos que experimenta cada una de las partes contratantes, al hacer una promesa y aceptar la de la otra parte. Consecuentemente, en un contrato hay una doble prestación y la suma de las dos prestaciones es el trato del contrato sin el cual éste no existe.
4. **Consentimiento:** para que exista un contrato también debe haber un acuerdo y consentimiento entre las partes contratantes, esto es, la aceptación mutua de las condiciones del contrato en lo que a derechos y obligaciones se refiere (Alcaraz 2002:235-237).

Como lo señala Miriam Álvarez, el contrato es un escrito que combina lo administrativo con lo jurídico y adquiere validez en el momento en que es firmado por las partes de manera privada. Mas si la importancia del asunto del contrato así lo exige, puede requerirse la presencia de alguna autoridad jurídica. La mayor parte de los contratos se ubican dentro del Derecho mercantil y del Derecho civil, pues suponen una regulación de la actividad comercial, laboral y de servicios. Su incumplimiento conlleva a un proceso que inicia con la demanda y que involucra eventualmente al Derecho penal. Hay muchos tipos de contratos: de arrendamiento, de trabajo, de servicios, de seguros. Todos ellos presentan una estructuración similar (Álvarez, 44).

Los contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento se emiten con relativa frecuencia y para definir el formato de su género se utiliza una categoría fundamental que lo determina como tal, es decir, su macroestructura que se compone de los siguientes elementos a los que de una vez se les presenta con su denominación equivalente en inglés:

- a. **Fórmula introductoria** (*Commencement*)
- b. **Preámbulo o exposición de motivos** (*Recitals or preamble*)
- c. **Sección operativa** (*The operative provisions*)
 - Plazo (Term)
 - Importe de alquiler (Rent)
 - Depósito de garantía (Damage deposit)
 - Uso de la finca o inmueble (Use of premises)
 - Cesión y subarriendo (Assignment and sub-letting)
 - Condiciones del inmueble (Condition of premises)
 - Reglas de mantenimiento y reparación (Maintenance and repair rules)
 - Devolución del inmueble (Surrender of premises)
 - Inspección del inmueble (Inspection of premises)
 - Uso y disfrute del inmueble (Quiet enjoyment)
 - Permanencia del inquilino (Lessee's hold over)
 - Incumplimiento de pago (Default)
 - Penalización por demora (Late charge)
 - Derecho aplicable (Governing law)
 - Nulidad de alguna cláusula o divisibilidad del contrato (*Severability*)
 - Carácter vinculante (Binding effect)
 - Consideraciones terminológicas (Construction)*
 - Acordado (*Modifications*)
 - Abonos de alquiler (Payments)
 - Recibos (Bill/utilities)
 - Reformas y mejoras (Alterations and improvements)
 - Materiales peligrosos (Hazardous materials)
 - Limitaciones con respecto a mascotas (Pets)
- d. **Fórmula de conclusión y las firmas** (*Testimonium and signatures*)

Aún se pueden introducir otros elementos o cláusulas adicionales, como se las conoce en el contexto legal, si así lo convienen las partes involucradas en el contrato, no existe ninguna

* *Construction* es el sustantivo que viene del verbo *construe* que significa “asignar un significado a aquellos términos o expresiones ambiguos, vagos o poco precisos” (Alcaraz, 2002:110)

limitación de número y en cuanto a limitaciones de contenido, están reguladas por los diferentes ordenamientos jurídicos de un país o región.

Como lo indica la lista anterior, existen equivalencias claras para cada una de las secciones de un contrato ya sea para la traducción directa o para la inversa. Según las muestras incluidas en los dos anexos de este trabajo, se podrá notar que cada contrato tiene su idiosincrasia y hay unos que son más elaborados o que detallan más condiciones que otros. Sin embargo, queda claro que para cada sección hay un equivalente, aunque el orden de los factores varíe y aunque la redacción de unos contratos sea más compleja que en otros. Esas equivalencias representan un adelanto significativo en el logro del objetivo del presente proyecto.

Teniendo en cuenta que existe una estructura para los contratos de arrendamiento en inglés, la búsqueda de las equivalencias en la traducción de un contrato del mismo género en español se simplifica y viceversa. Además, por la enorme influencia cultural que hay del norte hacia el sur, es más probable que los contratos en español cambien para ajustarse a la macroestructura de los documentos del inglés y no que se dé el caso contrario. En el futuro quizá se llegue a uniformar la redacción de documentos con miras a una equivalencia plurilingüe que facilite las relaciones entre juristas de varias culturas.

Veamos ahora un aspecto comparativo referente al primer elemento de la sección operativa: **el plazo**. Esto es sólo a manera de ejemplo, pues señalar todos y cada uno de los elementos de la sección mencionada, resultaría extenso y tedioso.

He aquí tres ejemplos de diferentes contratos en español. Nótese la diferencia de los formatos. En el primero, es la cláusula número cuatro la que se refiere al plazo del arrendamiento, el contrato del segundo ejemplo tiene una clasificación más elaborada por secciones y el plazo está contemplado en el punto 2.01 de la *Sección segunda: de la Renta y del Plazo del Arrendamiento*. El tercer ejemplo es mucho más simple; las cláusulas están señaladas por

números y al plazo le corresponde la número uno. Se mantuvo el tipo de fuente de los originales para su diferenciación.

CUARTA: EL PLAZO DE ESTE CONTRATO ES POR UN AÑO A PARTIR DEL CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRES, NO OBSTANTE, EL INQUILINO SE RESERVA EL DERECHO DE DARLO POR TERMINADO EN FORMA ANTICIPADA, SI DA AVISO POR ESCRITO A LA ARRENDATARIA SOBRE SU INTENCIÓN DE DESALOJAR CON NO MENOS DE TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN O EN SU DEFECTO PAGANDO EL IMPORTE DEL ALQUILER CORRESPONDIENTE A ESE PERÍODO (muestra 6).

2.01 Plazo del contrato.-

El arrendamiento dará inicio a partir de la fecha de entrega del Inmueble Arrendado, definida en la cláusula 2.02 del presente contrato (la "Fecha de Entrega"), y durará tres años a partir de esa fecha. El plazo del contrato podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo, siempre y cuando medie manifestación escrita de la voluntad de las partes de prorrogar el plazo de contrato con por lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del período contractual vigente. En caso de prórroga o extensión del plazo contractual, las partes necesariamente deberán acordar por escrito la nueva renta que deberá pagar la Arrendataria y el plazo por el cual se extenderá el contrato (muestra 5).

1. El plazo de este contrato es un año, a partir del _____. Sin embargo el arrendatario podrá darlo por terminado antes, avisando con dos meses de anticipación, o pagando el alquiler de esos dos meses. El contrato se podrá renovar de forma anual si hay interés de ambas partes.

He aquí textos paralelos del inglés. El primer ejemplo corresponde a un contrato con una estructura elaborada en donde no se limitaron a establecer el plazo sino a señalar también una serie de condicionamientos para su fijación.

2. TERM

2.1 Term. The Term of this Lease shall commence on the Commencement Date and shall continue in full force and effect for the Term hereof, unless terminated earlier pursuant to the terms hereof.

2.1.1 Commencement Date. The Commencement Date of the Lease shall be the earlier of the date on which: (i) Tenant takes possession of any portion of the Premises in order to conduct business thereon; (ii) the Premises would have been Ready for Occupancy but for Tenant Delays (as defined in the Work Letter attached hereto as Exhibit C); or (iii) the Premises are Ready for Occupancy. The Premises shall be deemed "Ready for Occupancy" on the

date of substantial completion of all Tenant Improvements to be constructed by Landlord, except for punch list items which do not prevent Tenant from using the Premises for the Permitted Uses and such work as Landlord is required to perform but cannot complete until Tenant performs necessary portions of the construction work it has elected or is required to do. Tenant shall, upon demand, execute and deliver to Landlord a Commencement Date Memorandum in the form attached hereto as Exhibit D acknowledging the actual Commencement Date of this Lease.

2.2 Delay in Possession. If Landlord, for any reason whatsoever, cannot deliver possession of the Premises to Tenant on or before the Estimated Commencement Date, this Lease shall not be void or voidable nor shall Landlord be liable to Tenant for any resulting loss or damage. However, Tenant shall not be liable for any Rent (as defined in Section 3.1 below) and the Commencement Date shall not occur until the Premises are Ready for Occupancy, except that if Landlord's failure to make the Premises Ready for Occupancy by the Estimated Commencement Date is attributable to any Tenant Delays, then the Commencement Date shall not be advanced to the date on which possession of the Premises is tendered to Tenant, and Landlord shall be entitled to full performance by Tenant (including the payment of Rent) from the date the Premises would have been Ready for Occupancy, but for such Tenant Delays. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, in the event Landlord fails to deliver possession of the Premises to Tenant within thirty (30) days of the Estimated Commencement Date and such delay is not caused by a Tenant Delay, Tenant, at its sole and exclusive remedy, shall have the right to terminate this Lease by notice delivered to Landlord prior to the date Landlord delivers the Premises to Tenant (muestra 7i).

El segundo ejemplo corresponde a un contrato más sencillo en su composición.

1. Commencement Date And Term

The initial lease term ("Initial Term") and Lessee's rental obligations shall begin on the Commencement Date and continue for the number of Rental Periods specified in the Lease as set forth in Section 2 below and shall renew automatically thereafter until terminated by either party upon not less than ninety (90) days' prior written notice. The Commencement Date with respect to each item of Product shall be the 16th day after date of shipment to Lessee (muestra de archivo).

Por último, este tercer ejemplo pertenece también a un contrato más elaborado:

3. TERM.

3.1 Length of Term. The initial term of this Lease shall be for the period defined as the Term, plus the partial calendar month, if any, occurring after the Actual Commencement Date (as hereinafter defined) if the Actual Commencement Date occurs other than on the first day of a calendar month. Lease Year shall include twelve (12) calendar months, except that first Lease Year will also include any partial calendar month beginning after the Actual Commencement Date.

3.2 Actual Commencement Date. The actual commencement date (Actual Commencement Date) of the Term shall be the earliest of the following dates:

3.2.1 The date on which the Premises are ready for Occupancy as outlined in Exhibit "B" hereto;

3.2.2 The date on which the Premises would have been Ready for Occupancy had there been no delay due to changes in the Final Plans requested by TENANT, if any; or

3.2.3 The date TENANT, with prior written consent of LANDLORD, actually commences to do business on the Premises.

3.3 Acknowledgment of Actual Commencement Date. Within five (5) days after LANDLORD'S or TENANT'S request to do so, LANDLORD and TENANT shall execute a written acknowledgment of the Actual Commencement Date, which acknowledgment shall be deemed to be part of this Lease (muestra de archivo).

Los ejemplos primero y tercero pertenecen a contratos tan elaborados que hasta tienen un índice para referirse a sus diferentes secciones. Se concluye, eso sí, que a pesar de la diferencia en los formatos, en el orden y en los contenidos; un poco más elaborados en unos que en otros, existe una cláusula correspondiente al plazo de un contrato así como para las otras partes de la sección operativa. El trabajo se centrará ahora en la sintetización de todas las muestras para obtener como resultado cláusulas comprensivas para cada uno de los elementos de un contrato de arrendamiento básico que funcionen en la guía para la redacción o traducción directa o inversa de un documento del género contrato.

Capítulo III

Análisis de muestras

A pesar de que existe una macroestructura para los contratos de arrendamiento, no siempre se sigue un orden determinado y no todos los elementos de la sección operativa están presentes pues existen contratos muy complejos y otros más simples. Sin embargo, a pesar de que los contratos difieren entre sí, aunque pertenezcan a un mismo género, existen factores comunes a todos. En otras palabras, aunque no todos los contratos contengan la misma cantidad de cláusulas, todos contienen ciertas cláusulas indispensables sin las cuales no podrían identificarse como contratos de arrendamiento. Por ejemplo, en todo contrato de arrendamiento debe establecerse el objeto del arriendo, el plazo del alquiler, el pago de las mensualidades, entre otros. En este apartado se reúnen todas esas cláusulas que los contratos de arrendamiento tienen en común como indispensables tomándolas de las muestras de contratos en español e inglés para elaborar una muestra bilingüe que se adjunta de manera independiente a este trabajo.

Análisis de muestras

De acuerdo con la disponibilidad, se seleccionaron siete muestras en español y siete en inglés y pueden revisarse en los dos anexos adjuntos. Las primeras corresponden a contratos auténticos junto con la fórmula del programa Masterlex que es la muestra uno del primer anexo. De las muestras en inglés una corresponde al libro de Bernardita Mariotto (muestra 3ⁱ) y otra a los textos que incluye María Antonia Álvarez Calleja en su obra (muestra 6ⁱ), el resto se obtuvieron hace algunos años a través de la red mundial Internet como textos paralelos para la traducción inversa de algunos de los contratos auténticos del español. No se adjuntaron más

por razones de espacio, pero entre más elementos tenga un corpus, mayor es la cantidad de información y de posibilidades que se pueden descubrir.

Antes de exponer el estudio de las muestras, es necesario uniformar términos pues es común encontrar ciertos sinónimos. Por ejemplo para el español Arrendante se utilizará solamente *Lessor* a sabiendas de que también podría utilizarse *Landlord*. En el caso del Arrendatario, su equivalente será *Lessee* aunque también podría utilizarse *Tenant*. Para la propiedad o inmueble que se arrienda existen diversos equivalentes como *Property, Premises, Demised property / premises* y para simplificar se utilizará solamente *Property*. Un contrato de arrendamiento no es sólo para el alquiler de una residencia, oficina o local comercial, sino que también se aplica a equipo industrial, herramientas y a cualquier objeto que una parte quiera arrendar a otra. Las muestras de contratos en español corresponden al arrendamiento de bienes inmuebles, pero entre las muestras en inglés hay un contrato de un aeroplano y otro de equipo. En estos últimos casos, es la traducción al español la que varía porque entonces serían bienes muebles.

Previo a la sección operativa que define a un contrato de arrendamiento, se analizaron las formas de introducción pues todo contrato debe tener una fórmula introductoria donde se especifican los elementos subjetivos, es decir, la identidad de cada una de las partes que va a firmar el contrato (Álvarez, 45). La de los contratos en inglés es más simple que la de los contratos en español con ciertas variantes muy tenues. Algunos establecen la fecha del contrato en esta sección y otros la colocan al final, lo que comúnmente pasa con los contratos en español. Básicamente la fórmula es:

This lease (o LEASE AGREEMENT) is entered into by and between _____(hereinafter Landlord/Lessor), and _____(hereinafter Tenant/Lessee) on the date set forth on the signature page below

o de esta otra forma:

This lease is entered as of the/this 10th day of June, 2002 by and between _____.

En algunos casos, la dirección de cada una de las partes se incluye inmediatamente después de sus nombres de esta manera:

...by and between John Landlord (hereinafter Lessor) whose address is _____, and Timothy Tenant (hereinafter Lessee) whose address is _____.

Algunos contratos describen la propiedad que se va a arrendar dentro de esta fórmula introductoria y otros la describen en una cláusula aparte. Eso sí, siempre irá después de la frase *Lessor hereby leases to Lessee and Lessee leases from Landlord the/those premises commonly referred to as 1234 Sunset Blvd., Apt 101, Oceanview, Happyville* (hereinafter the Property).

De manera que al incorporar todas las posibilidades en una, el resultado de la fórmula introductoria es el que sigue:

This lease is entered as of this 10th day of June, 2002, by and between John Landlord (hereinafter Lessor) whose address is _____ and Charles Tenant (hereinafter Lessee) whose address is _____. Lessor hereby leases to Lessee, and Lessee hereby leases from Lessor, the Premises commonly referred to as _____ (hereinafter the "Property" o cualquier otro nombre que se le dé. the "Building" the "Office space", "the Equipment", etc.) subject to the terms and conditions herein set forth.

En caso de que el cliente así lo permita, el traductor puede utilizar esta fórmula introductoria sustituyendo los nombres de las partes involucradas y agregando los datos necesarios. De otra manera, se verá en la obligación de realizar una traducción fiel de acuerdo con el estilo y la información de la fórmula introductoria del contrato que llegue a sus manos.

Tradicionalmente se utiliza la palabra "witnesseth" para introducir lo que en español se conoce como los "portantos" del contrato, sin embargo las tendencias actuales gradualmente están eliminando los términos arcaicos del lenguaje legal que han demostrado ser obsoletos. De las muestras seleccionadas sólo dos presentan el término, a saber la 1 y la 3. Además, se

dificulta su uso cuando no existe una norma convencional de redacción de contratos. Por ejemplo, en una de las muestras el párrafo introductorio además de lo que normalmente estipula, incluye de una vez, el precio del arriendo y el plazo (3). Este no es el caso más generalizado, pero evidencia la arbitrariedad que existe con relación a los documentos legales.

Para verificar todas las cláusulas de la sección operativa que son comunes a las muestras estudiadas, se elaboró el cuadro de la página 41. En la columna de la izquierda está la lista de disposiciones en base a la descripción de cláusulas contractuales que presenta Alcaraz Varó (2002:257). Los números de las columnas de la derecha representan las muestras tanto en español como en inglés que se analizaron, 7 en cada idioma. La marca “✓” en los espacios de las columnas correspondientes a cada número señala la presencia de una u otra cláusula en esa muestra particular. Por ejemplo, la cláusula que determina el importe del alquiler está estipulada en las siete muestras del español y en todas las del inglés, mas la cláusula sobre el depósito de garantía está en todas las muestras del español pero no aparece en la primera muestra en inglés. La tabla es simple y se trazó con la intención de seleccionar las cláusulas que se van a traducir en la guía. Algunas de estas cláusulas se funden en una sola como el importe del alquiler y los abonos del monto establecido. No obstante, para brindar mayor claridad y que esta sea una guía transparente, no se fundirán distintas disposiciones en una sola cláusula. No todos los contratos en inglés son de arrendamiento de un inmueble, la muestra 5 por ejemplo es sobre el arriendo de equipo y por eso algunas de las posibilidades no aplican en su caso.

Cuadro comparativo

Muestras >	Español							Inglés						
Disposiciones o cláusulas	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
Objeto del arriendo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Plazo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Importe	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Depósito	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Destino o uso	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
Cesión o subarriendo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓			✓
Condiciones del inmueble	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓				✓	
Reglas de mantenimiento y reparaciones	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Devolución del inmueble	✓		✓			✓	✓	✓				✓	✓	✓
Inspección del inmueble		✓	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	
Uso y disfrute del inmueble									✓	✓	✓	✓		
Permanencia del inquilino									✓		✓	✓		
Incumplimiento de pago	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Penalización por demora							✓				✓			
Derecho aplicable	✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓			✓	
Nulidad de alguna cláusula						✓					✓			
Carácter vinculante									✓	✓				
Consideraciones terminológicas				✓	✓						✓			✓
Servicios	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
Reformas y mejoras	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
Materiales peligrosos											✓			
Mascotas									✓					

Selección de cláusulas

De acuerdo con el cuadro, se seleccionaron las trece cláusulas o disposiciones que aparecen con mayor frecuencia en todas las muestras y se describen a continuación para tener una noción de lo que involucran.

Objeto del arriendo: esto se refiere a la casa, edificio, oficina, local o equipo que se va a alquilar. En caso de bienes inmuebles, algunos contratos describen la propiedad y otros sólo mencionan su dirección. En el caso de arrendamiento de equipo generalmente se describe con detalle. En algunos contratos esa descripción se incluye en la fórmula o párrafo introductorio y en otros se le asigna una cláusula independiente.

El plazo: denota básicamente el período de tiempo en que será efectivo el contrato, es decir, cuánto tiempo el inquilino o arrendatario permanecerá en la casa o en el edificio que le alquila el arrendador, o dado el caso, cuánto tiempo podrá utilizar el equipo o herramientas arrendadas

Importe: es la suma de dinero que las partes acuerdan como cuota mensual que da el derecho al arrendatario a permanecer en la propiedad o a utilizar el equipo o herramientas arrendadas.

Depósito: es una suma extra de dinero, generalmente equivalente al importe, que el arrendatario debe aportar y que queda como fondo de respaldo en caso de que al expirar el contrato, hayan quedado cuentas pendientes por servicios (agua, teléfono, electricidad) o reparaciones que el propietario tenga que hacer a causa de daños o mal uso que el arrendatario dio a las instalaciones, o a cualquiera que sea el bien arrendado.

Destino o uso: en esta cláusula se describe el uso exclusivo que se le dará al inmueble, equipo, herramientas o cualquier bien arrendado. Por ejemplo, si es para residencia, entonces se establece que el uso que se le dará a la propiedad o inmueble arrendado será exclusivamente

como residencia y si el arrendatario le da otro uso, el propietario tendrá derecho a solicitar o exigir el desalojo.

Cesión o subarriendo: describe el impedimento que tendrá el arrendatario de ceder o subarrendar la propiedad a terceros pues, según el contrato, él será el único que podrá disfrutar de la propiedad a menos que lo notifique al propietario y este le conceda la licencia. De otra forma se dará por terminado el contrato.

Condiciones del inmueble: generalmente en esta cláusula se describe el estado físico de las instalaciones de la propiedad y se obliga al arrendatario a restituir las tal y como las encontró salvo por el desgaste normal que ocurre por el uso diario de las cosas. Lo mismo se aplica en el arriendo de bienes que no son inmuebles.

Reglas de mantenimiento y reparación: definen cuál será el procedimiento a seguir en caso de que la propiedad, sean instalaciones inmuebles o equipo, requiera de algún tipo de mantenimiento o de reparaciones; quién se encargará de ellas, el arrendatario o el propietario y quién cubrirá los gastos. También responsabiliza al arrendatario en cuanto al mantenimiento y reposición de partes por ejemplo en caso de bienes inmuebles, mantenimiento de cañerías, la limpieza constante, reposición de bombillos, vidrios quebrados, etc. Puede acompañarse de una lista de reglas o restricciones que protegen el bien e instan al arrendatario a un comportamiento adecuado.

Devolución del inmueble: establece cuándo y bajo qué condiciones se devolverá el inmueble o bien arrendado una vez que expire el contrato.

Inspección del inmueble: esta cláusula se incluye para dar derecho al propietario a realizar visitas periódicas a la residencia, oficinas, local o a inspeccionar el equipo arrendado para verificar si el arrendatario les da un uso adecuado.

Incumplimiento de pago: esta es una advertencia para el arrendatario quien será obligado a dejar el inmueble arrendado bajo pena legal, en caso de incumplir con el acuerdo de pago que debe realizarse cada cierto tiempo.

Derecho aplicable: se refiere a las leyes que se aplican en el cumplimiento de un contrato de arrendamiento. En el caso de Costa Rica es la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos la que rige en caso de cumplimiento o violación de un contrato. En el caso de los contratos redactados en los Estados Unidos, es la ley estatal o distrital la que regirá según el lugar de redacción y aplicación del documento.

Servicios: son los que benefician a las comunidades como la electricidad, el derecho telefónico, el abastecimiento de agua y recolección de basura cuyo costo correrá por cuenta del arrendatario ya que él será el usuario directo de dichos servicios.

Reformas y mejoras: en este apartado generalmente se determina que, si el arrendatario realiza reformas en el inmueble para su conveniencia, el arrendante no se verá obligado a pagar por ellas y quedarán en el inmueble una vez que finalice el contrato o serán retiradas si el propietario así lo solicita para que la propiedad quede tal y como originalmente se arrendó.

El resto de las disposiciones no se tomaron en cuenta porque aparecieron en solamente una, máximo tres, de las muestras. Son prácticamente infinitas las posibilidades pues las partes pueden solicitar la redacción de cualquier tipo de cláusula que consideren necesario incluir con la intención de proteger sus bienes. Por ejemplo, puede incluirse una cláusula que permita o no al arrendatario tener mascotas en el inmueble alquilado. Quizá se agregue una que determine la posibilidad de conservar sustancias peligrosas en la propiedad. Existe también cláusulas que estipulen cuestiones relacionadas con seguros para proteger tanto los bienes del arrendatario como los del propietario. Es decir, se pueden agregar cuantas cláusulas

las partes consideren necesarias, pertinentes y convenientes. Si el tiempo y el espacio lo hubiesen permitido, se habrían incluido en este proyecto, pero por el momento nos conformaremos con las más habituales en un contrato básico.

Con respecto a la selección de cláusulas específicas se seleccionaron aquellas que tuviesen más contenido, por ejemplo la cláusula que se refiere a la devolución del inmueble una vez finalizado el contrato en la muestra 1ⁱ establece en la sección (i):

Lessee shall return and deliver, at the expiration of the term herein granted, the whole of said Property to the Lessor in as good condition as the same is, reasonable wear and tear excepted.

Por otra parte, la muestra 7i, establece lo mismo, pero de una manera mucho más detallada:

20.1 Surrender of the Premises. Upon the expiration or sooner termination of this Lease, Tenant shall vacate and surrender the Premises to Lessor in the same condition as existed at the Commencement Date, except for (i) reasonable wear and tear, and (ii) damage caused by any peril or condemnation. In any event, Tenant shall cause the following to be done prior to the expiration of the sooner termination of this Lease: (a) all interior walls shall be painted or cleaned so that they appear freshly painted; (b) all tiled floors shall be cleaned and waxed; (c) all carpets shall be cleaned and shampooed; (d) all broken, marred, stained or nonconforming acoustical ceiling tiles shall be replaced; (e) all windows shall be washed; (f) the HVAC system shall be serviced by a reputable and licensed service firm and left in good operating condition and repair (normal wear and tear excepted)...

Por lo tanto se eligió la opción que concede esta última. En resumen, según el cuadro comparativo se eligieron las 13 cláusulas que están presentes en la mayoría de los contratos de ambos corpus y luego se seleccionaron aquellas cláusulas que abarcaran un poco más de información que el simple enunciado de lo que corresponde a cada disposición.

Con respecto a la **fórmula de cierre**, según lo señalan las muestras, tradicionalmente un contrato en inglés termina así:

IN WITNESS WHEREOF the parties have hereunto set their respective hands and seals the day and year first above written.

Eso en caso de que la fecha del contrato se haya establecido en la fórmula introductoria, de otra manera, la fecha se incluye aquí. Sin embargo, en la actualidad existen variantes considerables, empezando por la eliminación de la frase convencional “In witness whereof”. La otra consideración que se debe tener es que los contratos en español terminan de otra manera y se incluyen en esta sección las direcciones para hacer notificaciones, así como el hecho de que cualquiera de las partes puede recurrir a un notario para hacer del contrato un documento público. De entre las muestras y textos paralelos estudiados, el que mejor se ajusta a estas condiciones es la traducción de Roger Petersen y por eso se incluirá en el documento adjunto como una de las opciones de fórmula de cierre.

Any and all communications relative to this lease must be made to the following addresses: Lessor _____, Lessee the rental property. Either party is authorized to have this contract notarized as a public document should the need arise. In acceptance with each and every clause of this contract, both parties sign, in duplicate, in the City of San José, this third day of February, 1997 (1997:189).

Según el orden de los elementos de la sección operativa que se estableció anteriormente se tomaron cláusulas de los diferentes contratos en español y en inglés y se construyó un contrato modelo bilingüe. En el documento o guía adjunta en el anexo 3, el texto en español está a la izquierda y su equivalente en inglés a la derecha tomando en cuenta que la traducción inversa siempre representa más dificultades, mas la guía se presta para apoyar la traducción en ambas direcciones. Como algunas de las muestras del inglés específicamente la cuatro y la siete resultaron ser las de mayor complejidad, se utilizaron más de sus cláusulas que del resto de los contratos. Aunque fue más difícil localizar los documentos en inglés que en español, estos últimos son más pobres en sus contenidos. La muestra cinco del español es la que abarca más disposiciones y aun así, no supera a las dos muestras grandes del inglés. El resultado inmediato de la selección de muestras y de su traducción, tanto al español como al inglés se encuentra en ese documento adjunto y la

procedencia de cada una de las cláusulas se identifica con un número entre paréntesis al final de cada párrafo y las letras RP o AV significan que los datos provienen de los ejemplos que ofrecen Roger Petersen o Alcaraz Varó por considerarlas aportes importantes. La ausencia de números indica que la redacción coincidía en más de una muestra.

Con respecto al proceso de traducción, se optó por la organización temática de las versiones originales, considerando al “tema” como la información que aparece en primer lugar en un enunciado y “rema “ como la que le sigue. Esto porque generalmente la urgencia a veces no permite considerar las otras posibilidades de tematización que, aunque resultan más agradables y respetuosas del orden privativo de cada lengua, requieren de un análisis textual más detallado y de un conocimiento más profundo de lo que se puede ofrecer en la lengua terminal en un determinado campo. Para explicar esto, utilizaremos un ejemplo de Alcaraz Varó, quien expone cuatro versiones de un mismo enunciado según el punto de vista temático:

A prospective tenant who pays quarterly rent for possession of premises pending negotiations of the lease is not presumed to have acquired a quarterly tenancy.

1. No debe suponerse que necesariamente adquiere la condición de inquilino periódico el que durante la fase de negociaciones del arrendamiento pague una renta trimestral por el alquiler de un local.
2. El hecho de que un inquilino potencial que durante la fase de negociaciones del arrendamiento pague una renta trimestral por el alquiler de un local, no ha de entenderse necesariamente como que adquiere la condición de inquilino periódico o trimestral.
3. El inquilino potencial, que durante la fase de negociaciones del arrendamiento pague una renta trimestral por el alquiler de un local, no adquiere necesariamente la condición de inquilino de régimen periódico o trimestral
4. Quienes siendo inquilinos potenciales paguen una renta trimestral por el alquiler de un local durante la fase de negociaciones de su arrendamiento, no adquieren necesariamente la condición de inquilinos de régimen periódico o trimestral.

En las cuatro versiones se establece legalmente lo mismo, pero los elementos sintácticos difieren dando al texto diferentes matices. En la primera versión se tematizó el predicado verbal. En la segunda se colocó en primer lugar un complemento del sujeto (el hecho de que...pague). En la tercera, se respetó la organización temática del original y la cuarta versión es similar a la tercera con una generalización en plural (Alcaraz, 1994:128).

Como el objetivo principal de este trabajo es presentar una guía bilingüe, se respeta la organización temática de los originales para simplificar la localización de frases equivalentes, a sabiendas de que el traductor con mayor disponibilidad de tiempo, puede jugar con el orden temático y obtener resultados de muy buena calidad. No se adjuntaron más por razones de espacio, pero entre más elementos tenga un corpus, mayor es la cantidad de información y de posibilidades que se pueden descubrir. Solo resta, pues, colocar las cláusulas en orden y someter el contrato resultante a la revisión de un experto para lograr uniformidad en el estilo y para corregir errores que hayan podido filtrarse tanto en las cláusulas originales como en su traducción. La guía se presenta en un formato horizontal que permite confrontarlos y utilizarlos al máximo como modelo de apoyo y herramienta de agilización en la traducción de contratos de arrendamiento.

CONCLUSIONES

Es bien sabido, entre los traductores independientes, que la constante de su profesión la establecen los plazos de entrega limitados. Los encargos en su gran mayoría deben realizarse bajo la presión de la urgencia. De ahí que cualquier instrumento o herramienta de la que se puedan valer para aligerar el proceso de traducción es en extremo valiosa, especialmente cuando se deben traducir textos con un grado considerable de complejidad y cuando la transferencia se realiza a la inversa: de la lengua materna a una segunda lengua.

Precisamente, el objetivo principal del presente trabajo ha sido la elaboración de una de esas herramientas que sirva de referencia y que contribuya a realizar el proceso de traducción inversa o directa de contratos de arrendamiento en menos tiempo. Durante la investigación se descubrieron varios aspectos que obstaculizan el desempeño expedito de la labor de traducción a nivel nacional. En primer lugar, las obras de referencia escritas sobre traducción de textos legales o jurídicos están prácticamente reunidas en un solo lugar, a saber la biblioteca del Programa de Maestría en Traducción de la Universidad Nacional de Costa Rica. Por supuesto que el hecho es meritorio para el programa y para la universidad, pero implica un obstáculo si se considera que el traductor tendrá que desplazarse para hacer consultas con el riesgo de que los horarios de atención de ese centro de documentación no encajen en su agenda. Por otra parte, la existencia de textos paralelos escritos útiles como apoyo para la traducción de contratos de arrendamiento y de otros géneros jurídicos es en extremo escasa. El libro más consultado en el país como referencia en casos de traducción inversa, especialmente en casos en que los abogados mismos deciden realizarla es la obra de Rogelio Navas que a pesar de ser una referencia valiosa, no es la idónea pues abarca géneros de diferentes ramas del derecho de manera muy escueta. Otras obras encontradas con aportes similares también dejan algunos

detalles importantes por fuera. De ahí que el aporte de este trabajo se convertirá en una referencia más completa.

Los textos paralelos electrónicos a los que se tiene acceso a través de Internet son múltiples, pero para acceder a ellos se necesita desembolsar mucho dinero con el riesgo de que no ofrezcan lo que el traductor necesita. Además, si se dispone de cientos de documentos sobre un tema específico, localizar aquel que contenga la respuesta ideal a inquietudes que se presentan es como la búsqueda proverbial de la aguja en el pajar. Por esta razón, se hace muy necesario que los traductores mismos construyan algunas de las herramientas que faciliten su trabajo y el de sus colegas y las coloquen en un lugar accesible para todos.

Los antecedentes históricos de los sistemas jurídicos de países de habla hispana y los de habla inglesa parecieran indicar una alta incompatibilidad entre uno y otro por sus naturalezas tan disímiles y quizá en algunas ramas legales no haya conciliación como en la litigación y en el derecho penal, pero afortunadamente en las ramas comerciales y administrativas sí surgen suficientes equivalencias como para producir transferencias lingüísticas bastante fieles en cuanto a su contenido. De ahí que este primer paso se haya dado en esa división legal específicamente con el género de los contratos de arrendamiento.

Para aclarar lo anterior, se debe tener en cuenta que el lenguaje jurídico es en extremo complejo ya sea dentro del español o del inglés y es posible encontrar suficiente documentación descriptiva de sus idiosincrasias, pero para traducirlo, lo primero que se debe hacer es establecer el género de los diferentes documentos ya que es imprescindible conocer los rasgos que lo caracterizan, las convenciones a las que obedece. Al familiarizarse con la estructura típica de un texto se aprende a redactar tanto en la lengua materna como en una lengua extranjera teniendo siempre un esquema en mente.

El género de los contratos de arrendamiento en español tiene muchas coincidencias con el mismo género en inglés y si existen esquemas prediseñados podrían utilizarse para realizar traducciones cualitativas, sin embargo esos esquemas no abundan y por lo tanto hay que elaborarlos y colocarlos al alcance de todos en el gremio. Es decir, se podrían publicar para que se los adquiriera fácilmente en una librería o incluir en un sitio en la red creado especialmente para traductores nacionales e idealmente internacionales en caso de que algún día se estandaricen estrictamente las convenciones.

Se menciona aquí la estandarización de las convenciones porque precisamente el análisis comparativo de contratos de arrendamiento en español y en inglés revela la falta de estándares estrictos o de un seguimiento fiel a convenciones determinadas. No es el orden de los elementos lo que establece que un documento pertenezca al género contractual arrendatario sino más bien el contenido de ciertos detalles específicos. Sin embargo, lo ideal sería que el ordenamiento jurídico de un país contase con un sistema de estandarización que proporcione normas estrictas para la redacción de documentos sin excepción y con actualizaciones periódicas para que se ajusten a los cambios constantes a los que está sujeta cualquier disciplina humana. Adicionalmente, puede afirmarse que la normalización de las convenciones legales a nivel internacional contribuiría con los procesos de globalización y aligeraría trámites y procedimientos en todo el mundo y en todos los ámbitos. Es decir, si un documento se redacta según un orden estricto establecido para toda Latinoamérica, por ejemplo, podrá ser procesado de igual forma tanto en México como en la Argentina y si se requiere la traducción de ese documento al alemán, al inglés o al finlandés y en esos idiomas se siguen parámetros similares, con los ajustes pertinentes según la lengua, idealmente todo el proceso se simplificaría.

La traducción de documentos jurídicos requiere de un amplio conocimiento del lenguaje específico tanto del texto original como del texto meta y para realizar la guía de este trabajo el proceso traductológico se basó en las muestras obtenidas en inglés. Gracias a los documentos paralelos es que un traductor se familiariza con un género específico. De las muestras se seleccionaron cláusulas que abarcaran un poco más de lo que habitualmente se encuentra para elaborar un contrato maestro bilingüe. El proceso fue minucioso y lento pero se realizó con la esperanza de que al utilizar la guía se ahorre tiempo valioso. El formato seleccionado para su presentación no sólo facilitará la traducción inversa sino también la directa. Cabe destacar que la revisión del experto rinde un documento que refleja su manera de redactar, su estilo muy personal y que difiere del estilo de los originales como una opción también aceptable. Por ejemplo, los documentos localizados en inglés omiten de manera general el artículo “the” mientras que el especialista lo repuso en todo el texto en inglés de la guía.

La guía brindada en este trabajo constituye un primer paso en la empresa de recopilación de corpora legal bilingüe que contribuya a uniformar, por una parte y por la otra que sirva de apoyo en la traducción de textos del género de los contratos de arrendamiento. Queda el espacio abierto para que al producto de este trabajo se le sumen guías similares que contribuyan a la transferencia de otros géneros legales que con cierta frecuencia requieren de traducción.

Bibliografía

- Alcaraz Varó, Enrique. *El inglés jurídico: Textos y documentos*. 5ª ed. Barcelona: Ariel, 2001.
- . "El inglés jurídico y su traducción al español" en: Fernández Nistal, Purificación. *Aspectos de la traducción (inglés/español)*. Valladolid: Instituto de Ciencias de la Educación, 1994.
- y otros. *El inglés jurídico norteamericano*. Barcelona: Ariel, 2002.
- Álvarez, Miriam. *Tipos de escrito III: Epistolar, administrativo y jurídico*. Madrid: Arco Libros, 1997.
- Álvarez Calleja, María Antonia. *Traducción jurídica: Inglés-Español*. Madrid, UNED, 1994.
- Arevalo de Schacht, Isabel. *Guía de la redacción legal*. Caracas: Promociones Schacht, 1977.
- Austermühl, Frank. *Electronic Tools for Translators*. Manchester, UK: St. Jerome Publishing, 2001.
- Borja Albi, Anabel. *El texto jurídico inglés y su traducción al español*. Barcelona: Ariel, 2000.
- Bowker, Lynne. *Computer-Aided Translation Technology: A Practical Introduction*. Canada: University of Ottawa Press, 2002.
- . *Traducción jurídica inglés-español II: Curso avanzado*. Barcelona: Universitat Jaume I, 1999.
- Campos, Miguel Angel. "La traducción jurídica" en: Pinto, Ma. y José Antonio Cordón. *Técnicas documentales aplicadas a la traducción*. Madrid: Síntesis, 1999, pp.217-234.
- Casado, Manuel. *El castellano actual: usos y normas*. 2ª ed. Pamplona: Eunsa, 1990.
- Crystal, David y Derek Davy. *Investigating English Style*. London: Longman, 1976, p.193.
- Gamero Pérez, Silvia. *La traducción de textos técnicos*. Barcelona: Ariel, 2001.
- Ley de arrendamientos Urbanos y Suburbanos*, San José: Editec, 2002.
- Liliana Bernardita. *Contratos Civiles y Comerciales, inglés-castellano, castellano-inglés*. Formularios (Tomo I) 2ª ed. Buenos Aires: Abeledo_Perrot, 1995, pp.83-92.

- Moya, Virgilio. *La selva de la traducción. Teorías traductológicas contemporáneas*. Madrid: Ediciones Cátedra, 2004.
- Navas Gutiérrez, Rogelio. *Inglés jurídico: Derecho comparado y Diccionario Español-Inglés*. San José: Colegio de Abogados, 1989.
- Petersen, Roger A. *The Legal Guide to Costa Rica*. San José: LIL, 1997.
- Robb, Louis A. *Diccionario de términos legales español-inglés e inglés-español*. Nueva York: John Wiley & Sons, Inc, 1955.
- Rodríguez Rescia, Víctor Ml. *Manual para litigar*. San José: Editec, 2000.
- Sandoval Chinchilla, Gabriela. *Manual de cartulación*. San José: Editec, 2001.
- Torrents del Prats, Alfonso. *Diccionario de dificultades del inglés*. Barcelona: Editorial Juventud, S.A., 1976.
- Vanson, George N. y Marilyn R. Frankenhalter. *Spanish-English legal terminology*. Cincinnati: South-Western Publishing Co.
- Vásquez-Ayora, G. *Introducción a la traductología*. Washington,DC. Georgetown University Press.
- Zaro, J.J., y M. Truman. "Textos jurídicos y administrativos" y "Textos orientados al consumo (1-2)" en: *Manual de Traducción*. Madrid: SGEL, 1998, pp. 59-92, 197-246.

Sitios de Internet visitados:

<http://www.allaboutforms.com>

<http://www.formsguru.com>

<http://www.legaldocs.com>

<http://www.legal-forms-kit.com/contactus.html>

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los suscritos/Nosotros: Martín López Delgado, mayor, casado una vez, ingeniero, con cédula número _____ vecino de Alajuela, calle 11 entre avenidas 2 y 4, denominado en adelante el Arrendante y Rosa Espinoza del Valle, mayor, casada una vez economista, con cédula _____ vecina de Tibás, de la Pulpería “El Cañonazo” 300 metros al Sur y 75 al Oeste, denominada en adelante la Arrendataria hemos convenido en el siguiente contrato de arrendamiento denominado en adelante el Contrato.

El primero dice que da en arriendo a la segunda un local /una casa {descripción y dirección del inmueble} inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, Partido de San José, según consta en el Folio Real bajo la Matrícula número _____, y la segunda acepta bajo los términos y condiciones de este contrato que se registrará por las siguientes cláusulas:

Introducción más práctica y común en los contratos en inglés. Nótese el cambio de los nombres: en inglés usualmente se usa sólo el primer apellido y si se utilizan los dos, se necesita un guión entre ellos como se observa en el párrafo inicial del inglés.

LEASE

The undersigned Martín López-Delgado, of legal age, married once, engineer, ID Card number _____ resident of Alajuela, {dirección} (hereinafter the “Lessor”), and Rosa Espinoza-del Valle, of legal age, married once, economist, ID Card number _____ resident of Tibás, 3 blocks south and 75 meters west of “El Cañonazo” grocery store (hereinafter the “Lessee”) have agreed upon the following Lease Agreement (hereinafter the Lease):

The Lessor hereby leases to the Lessee and the Lessee leases from the Lessor the real property [descripción del inmueble] duly registered in the Public Registry, Property Section, San José District, as shown in the Real Property Folio under Registration Number _____. Both Parties accept under the terms and conditions of the present Lease ruled by the following clauses:



This Lease is entered as of this 10th day of June, 2004, by and between Martín López (hereinafter “ the Lessor”) whose address is _____ and Rosa Espinoza (hereinafter “the Lessee”) whose address is _____.

The Lessor hereby Leases to The Lessee, and The Lessee hereby Leases from The Lessor, the real property commonly referred to as _____ (hereinafter “ the Property”) subject to the terms and conditions set forth below.

Objeto del arriendo

{Esta es una cláusula muy particular de los contratos en inglés y en español los datos que en ella se incluyen aparecen en una disposición diferente. Se introduce aquí la segunda opción por si el traductor necesita utilizar este formato en una traducción inversa. Lo que en inglés normalmente se establece en una cláusula, en español a veces viene distribuido en dos o tres diferentes.}

Plazo y renovación

El plazo de este contrato es de/por ____ año(s) (en adelante “el Plazo”) a partir del 10 de julio del 2005, a menos que aquí se estipule su extensión o su término. Las partes acuerdan mutuamente que cualquiera puede dar por terminado este contrato siempre que lo notifique por escrito a la otra parte con ____ días de anticipación o pagando la cantidad correspondiente a ese período de tiempo. El Contrato se prorrogará por plazos iguales de forma automática, a menos que alguna de las partes notifique a la otra su intención de darlo por terminado ____ días antes de su expiración. Este proceso de renovación continuará por ____ año(s) hasta el momento en que termine y las partes acuerden la redacción de un contrato nuevo. En caso de prorrogarse el contrato deben seguirse respetando los aumentos anuales en la proporción de un quince por ciento anual* calculado sobre el precio del último año, sin necesidad de proceder a la celebración de un nuevo contrato, conservando el presente plena validez y eficacia. (RP y M4)

Importe

El precio del arrendamiento es la suma de ____ pagaderos por adelantado el ____ de cada mes en mensualidades de igual cuantía. Dichos pagos se harán al Arrendante en la dirección que se describió al inicio de este Contrato antes o en la fecha establecida y sin necesidad de reclamo.

* Según la legislación costarricense.

Object

The Lessor hereby leases to the Lessee and the Lessee leases from the Lessor the above described real property {o esta otra opción} the Property registered in the Property Section of the Public Registry in Book____,Page____,Entry____, located in/at _____ (hereinafter “the Property”).

Term and renewal

This Lease Agreement is for the term of ____ year(s) (hereinafter “the Term”) commencing on the_____, unless extended or terminated on an earlier date as provided herein. It is mutually agreed by the Parties hereto that either one may terminate this Lease by serving upon the other Party ____ days notice in writing or by paying off the amount corresponding to said period of time. The Lease will automatically be renewed for an equal term unless either of the Parties gives written notice of their intent to terminate ____ days prior to its expiration. This renewal procedure shall continue for up to ____ year(s), at which time the contract will terminate and the Parties agree to enter into a new Lease. In case of an extension of the Lease, the same increases in the rent amount shall be observed at an annual rate of 15% estimated upon the previous year’s, without the need to proceed with the drafting of a new Lease, the present Lease being fully valid and effective.

Rent

The rent amount of this Lease shall be the sum of _____ payable in advance on the____ of each month in equal installments. All such payments shall be made to the Lessor at the Lessor’s address as set forth in the introductory paragraph of this Agreement on or before the due date and without demand.

Depósito de garantía

Según la ejecución debida de este Contrato, el Arrendatario depositará con el Arrendante la suma de _____ como depósito de garantía para sanar cualquier daño a el Inmueble que ocurra durante el plazo del presente. Dicho depósito será reintegrado al Arrendatario libre de intereses, ___días después de la expiración del Contrato siempre que el Arrendatario haya cumplido con los términos del contrato y entregue el Inmueble en las condiciones en que la recibió y con prueba de que todos los servicios han sido cancelados. Si el depósito fuere utilizado para satisfacer cualquiera de los rubros anteriores, el Arrendatario deberá restituir el monto así utilizado para que el Arrendante disponga del total en todo momento durante el plazo de este Contrato. (M5)

Uso del Inmueble

El Inmueble será utilizado y ocupado por el Arrendatario exclusivamente como _____ y ninguna parte del Inmueble será utilizada en ningún momento durante el plazo de este Contrato con otro propósito sin el consentimiento previo por escrito del Arrendante. El Arrendatario no hará ni permitirá que se haga nada a las Propiedad que interfiera con los derechos de otros inquilinos, ocupantes, o vecinos o que lastime o moleste a esas personas {esto en caso del arrendamiento de una casa o local comercial}. El Arrendatario no usará ni permitirá el uso del Inmueble con propósitos inadecuados, ilegales o censurables. Además, el Arrendatario no causará, mantendrá ni permitirá ninguna molestia dentro o cerca del Inmueble ni creará ningún desorden dentro o fuera del Inmueble. Además, el Arrendatario no dará uso al Inmueble tal que viole algún ordenamiento local o cualquier otra ley aplicable al Inmueble.

Damage deposit

Upon the due execution of this Agreement, the Lessee shall deposit with the Lessor the sum of _____ as in the form of a security deposit for any damage caused to the Property during the term hereof. Said deposit shall be returned to the Lessee without interest _____ days after the termination of the Lease, provided the Lessee has complied with the terms of the Lease and returns the Property in the condition it was received, along with proof that all utilities have been paid and less any deduction for damages to the Property upon the termination of this Agreement. If any part of said deposit is applied to remedy any default by the Lessee, the Lessee shall upon demand deposit with the Lessor the amount so applied so that the Lessor shall have the full deposit on hand at all times during the term of this Lease. (AV, M3)

Use of Property

The Property shall be used and occupied by the Lessee exclusively as a _____, and no part of the Property shall be used at any time during the term of this Agreement for any other purpose without the written consent of the Lessor. The Lessee shall not do or permit anything to be done to the leased Property that may in anyway interfere with the rights of other renters, occupants, or neighbors, or injure or bother such persons. The Lessee shall not use, nor allow the Property to be used, for any improper, unlawful, or objectionable purpose. Furthermore, the Lessee shall not cause, maintain, nor permit any nuisance, on, nor near the Property, nor cause any disturbance on nor outside of the Property. Furthermore, the Lessee shall not put the Property to any use that violates any local ordinance or any other law applicable to the Property. (AV,M2)

Cesión y subarriendo

El Arrendatario no transferirá ni asignará este Contrato ni ninguno de los derechos que en él se otorgan, en todo o en parte, ni subarrendará a terceras personas sin el consentimiento previo por escrito del Arrendante y ese consentimiento no se retendrá de forma arbitraria. El consentimiento del Arrendante ante cualquier cesión o subarriendo no liberará al Arrendatario de sus obligaciones conforme a este Contrato, y específicamente no liberará al Arrendatario de su obligación de pagar el importe de alquiler como se estipula en el presente Contrato. El consentimiento del Arrendante a cualquier cesión o subarriendo no se considerará como consentimiento general para cualquier cesión o subarriendo subsiguiente. Cualquier cesión o subarriendo que se dé sin el consentimiento previo por escrito del Arrendante será nulo y concede al Arrendante la opción de dar el Contrato por terminado.

Condición del inmueble

El Arrendante deberá mantener el Inmueble en condiciones seguras, habitables y sanitarias y cumplirá con todos los reglamentos relativos al Inmueble. El Arrendatario arreglará cualquier daño o deterioro del Inmueble causado por sus actos, ya sean intencionales o por falta de cuidado. El Arrendatario hace constar que revisó el Inmueble y acuerda que está en condiciones satisfactorias excepto como lo indica en la “Hoja de Inspección del Arrendatario” o documento similar, si existe, que se adjunte al presente y se incorpore como referencia. Además, el Arrendatario ha inspeccionado los electrodomésticos {donde se aplique} del Inmueble y los ha encontrado en condiciones satisfactorias y funcionando adecuadamente, excepto como se indique en la referencia previamente descrita como “Hoja de Inspección del Arrendatario” o documento similar. El Inmueble está amueblado/no está amueblado. {Se incluye aquí cualquier otra condición del bien arrendado que quiera resaltarse.}

Assignment and Subletting

The Lessee shall not transfer nor assign this Lease, nor any of the rights provided hereunder, neither wholly nor in part, nor sublease to third Parties without the prior written consent of the Lessor, which consent shall not be arbitrarily withheld. The Lessor’s consent to any assignment or sublease shall not release the Lessee from its obligations under this Lease, and specifically shall not release the Lessee from its obligation to pay rent as set forth in this Lease. The consent of the Lessor to any one assignment or subletting shall not be deemed to be a general consent to any subsequent assignment or subletting. Any assignment or subletting granted without the Lessor’s prior written consent shall be null and void and shall, give the Lessor the option to terminate this Lease.(M2)

Condition of Property

The Lessor shall, at he Lessor’s expense, put and maintain the Property in a safe, habitable and sanitary condition and shall comply with all laws and regulations pertaining to the condition of Property. The Lessee shall remedy, at the Lessee’s expense, any damage or deterioration to the Property caused by the Lessee’s acts, whether intentional or through lack of ordinary care. The Lessee acknowledges that the Lessee has inspected the Property and agrees that the Property is in satisfactory condition, except as indicated by the Lessee on a “Lessee Inspection Sheet”, or similar document, if any, attached hereto and incorporated by reference. Additionally, the Lessee has inspected the appliances on the Property, {si se aplica} and has found same to be in satisfactory condition and good working order, except as noted on the above-referenced “Lessee Inspection Sheet”, or similar document, if any. The Property is furnished / unfurnished.

Mantenimiento y reparaciones

POR PARTE DEL ARRENDANTE. El Arrendante mantendrá los componentes estructurales del Inmueble en condiciones de funcionamiento adecuadas y realizará las reparaciones y reemplazos necesarios para mantener el Inmueble en esas condiciones. Esto no se aplicará a daños que resulten de la expropiación o daño causado por tragedia o por daño del que el Arrendatario sea responsable de acuerdo con este contrato.

POR PARTE DEL ARRENDATARIO. Excepto que de otra forma se establezca, el Arrendatario, por su cuenta, deberá mantener el Inmueble y sus instalaciones (incluyendo sin limitación, todos los pisos, paredes, cielo rasos y sus cubiertas, ventanas, puertas y cerraduras, mobiliario, accesorios, rótulos, mejoras hechas bajo este contrato, equipo y otra propiedad personal que se incorpore de vez en cuando a el Inmueble) en buen estado de conservación y en condiciones sanitarias de limpieza, seguridad y funcionamiento durante el plazo del presente y sus renovaciones. El Arrendatario no permitirá que se acumulen desechos en ninguna sección del Inmueble. El Arrendatario reparará o reemplazará, sujeto a las indicaciones y supervisión del Arrendante, cualquier daño al Inmueble causada por el Arrendatario, sus representantes, contratistas o invitados. Si el Arrendatario falla en la ejecución de dichas reparaciones o reemplazos, el Arrendante se encargará de ellos pero por cuenta del Arrendatario. Los gastos se cancelarán al Arrendante en calidad de importe adicional al alquiler. Todos los contratistas, trabajadores, artesanos y otras personas a quienes el Arrendatario proponga contratar para que realicen trabajos en el Inmueble de conformidad con esta cláusula, deberán ser aprobados por el Arrendante previo al comienzo de cualquier trabajo.

Maintenance and Repair

BY THE LESSOR.. The Lessor shall maintain the structural components of the Property in good and operable conditions, and shall make such repairs and replacements as may be required to maintain the Property in such condition. This shall not apply to damage resulting from expropriation or damage resulting from an accident or to damage for which the Lessee is responsible under the terms of this Lease.

BY THE LESSEE. Except as provided otherwise, the Lessee, at its sole expense, shall keep and maintain the Property and appurtenances (including, without limitation, all floors, walls and ceilings and their coverings, windows, doors, and locks, furnishings, trade fixtures, signage, leasehold improvements, equipment and other personal property from time to time situated in or on the Property) in good order, condition and repair, and in a clean, safe, operable, and sanitary condition during the term of this Agreement and any renewal thereof. The Lessee will not commit nor allow to remain any waste or damage to any portion of the Property. The Lessee shall repair or replace, subject to the Lessor's direction and supervision, any damage to the Property and/or the Complex caused by the Lessee or its agents, contractors or invitees. If the Lessee fails to make such repairs or replacements, the Lessor may make the same at the Lessee's expense. Such expense shall be payable to the Lessor by the Lessee on demand as additional Rent. All contractors, workmen, artisans, and other persons whom the Lessee proposes to retain to perform work in the Property to this Clause, shall be approved by the Lessor prior to the commencement of any such work. (M4)

Devolución del bien arrendado

Al concluir el Plazo, sea cual sea la causa, o por el ejercicio del derecho del Arrendante de reingresar al Inmueble sin que haya terminado el Contrato, el Arrendatario deberá entregar el Inmueble de manera inmediata y pacífica, limpia y en buen estado de conservación excepto por el desgaste normal, daños por accidente que no se contemplen en la cláusula__ y las reparaciones que deba hacer el Arrendante de conformidad con la cláusula___. Si el Arrendatario entra en incumplimiento conforme a este Contrato, el Arrendante tendrá derecho prendario sobre el Inmueble personal, accesorios y cualquier otro bien como lo establece la Sección ___del Código___(o cualquier disposición aplicable). El Arrendante puede solicitar que el Arrendatario retire cualquier bien personal, accesorios, otros bienes, modificaciones, agregados y mejoras hechas a el Inmueble por el Arrendatario o por el Arrendante a solicitud del Arrendatario, y de restaurar el Inmueble a su condición en la fecha de firma del Contrato. Todo bien personal, accesorios y otros bienes del Arrendante que no se retiren del Inmueble en el momento de su abandono o al expirar el Plazo o terminación anticipada del presente, por cualquier causa, se considerará como bien abandonado y el Arrendatario tomará posesión, venderá, almacenará, destruirá o dispondrá de él sin notificarlo y sin tener que dar cuenta de él al Arrendatario ni a persona alguna. El Arrendatario deberá cancelar al Arrendante todos los gastos en que incurra en relación con la disposición de dichos bienes en exceso de cualquier cantidad recibida por el Arrendante por concepto de dicha disposición. El Arrendatario no se liberará de sus obligaciones de conformidad con este Contrato en relación con la devolución del Inmueble hasta que el Arrendante haya hecho una inspección de la misma y entregue al Arrendatario una liberación por escrito. Mientras que el Arrendatario permanezca en posesión del Inmueble después de la expiración, terminación o ejercicio del derecho del Arrendante de readueñarse de su propiedad, el Arrendatario está en posesión por tolerancia sujeto a todas las obligaciones de su condición de conformidad con el presente Contrato exceptuando que el pago del alquiler diario será del doble del importe vigente inmediatamente antes de la expiración, término o ejercicio del derecho del Arrendante. Dicha retención no extenderá el Plazo. Si el Arrendatario no entrega el Inmueble en las condiciones requeridas por el presente, el Arrendante, por cuenta del Arrendatario, restaurará el Inmueble hasta que quede en esas condiciones.

Surrender of Property

Upon the termination of the Term for whatever cause, or upon the exercise by the Lessor of its right to re-enter the Property without terminating this Lease, the Lessee shall immediately, quietly and peaceably surrender to the Lessor possession of the Property clean and in good order, condition and repair, except only or for ordinary wear and tear, damage by accident not covered by Clause_____ and repairs to be made by the Lessor pursuant to Clause_____. If the Lessee is in default under this Lease, the Lessor shall hold a lien on such personal property, fixtures and other property as set forth in Section___ of the ___Code (or any replacement provision). The Lessor may require the Lessee to remove any personal property, fixtures, other property, alterations, additions and improvements made to the Property by the Lessee or by the Lessor on behalf of the Lessee, and to restore the Property to its condition as of the date of this Lease. All personal property, fixtures and other property of the Lessee not removed from the Property on the abandonment of the Property or on the expiration of the Term or sooner termination of this Lease for any cause shall conclusively be deemed to have been abandoned and may be appropriated, sold, stored, destroyed or otherwise disposed of by the Lessor without notice to, and without any obligation to account to, the Lessee or any other person. The Lessee shall pay to the Lessor all expenses incurred in connection with the disposition of such property in excess of any proceeds received by the Lessor from such disposition. The Lessee shall not be released from its obligations under this Lease in connection with surrender of the Property until the Lessor has inspected the Property and delivered to the Lessee a written release. In the event the Lessee remains in possession of the Property after such expiration, or termination, or upon the exercise by the Lessor of its re-entry right, the Lessee shall be deemed to be occupying the Property on an at-will basis, subject to all of the obligations of the Lessee under this Lease, except that the daily Rent shall be twice the per-day Rent in effect immediately before such expiration, termination or exercise by the Lessor. No such holding over shall extend the Term. If the Lessee fails to surrender possession of the Property in the condition herein required, the Lessor may, at the Lessee's expense, restore the Property to such condition.

(M4)

Inspección del bien arrendado

El Arrendante, sus empleados, contratistas, agentes y representantes tendrán derecho a ingresar a el Inmueble a cualquier hora (a) para inspeccionar, mantener, reparar, reemplazar o modificar el Inmueble; (b) para mostrar el Inmueble a posibles compradores o, durante los últimos doce meses, a arrendatarios potenciales; (c) para determinar si el Arrendatario está cumpliendo con las obligaciones que adquirió bajo este contrato, de no ser así, para hacerlas cumplir como opción del Arrendante y por cuenta del Arrendatario, de conformidad con lo establecido en el Artículo__de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos {en el caso de Costa Rica}, o (d) para cualquier otro propósito que el Arrendante estime necesario. En caso de emergencia, el Arrendante puede usar cualquier método para abrir cualquier puerta del Inmueble sin que en ello medie responsabilidad alguna. El ingreso al Inmueble por parte del Arrendante o de cualquier otra persona o empresa mencionada en la primera oración de esta cláusula con cualquier propósito permitido de conformidad con el presente, no constituirá una invasión ni desahucio, ni concederá al Arrendatario una disminución del alquiler, ni constituirá causa de reclamo por daños o lesiones a o interferencia con los asuntos del Arrendatario por la pérdida de la ocupación o uso y disfrute del inmueble, o por daños consecuentes.

Incumplimiento

Cada uno de los siguientes casos se considerará incumplimiento:

(a) La falta de pago oportuno del precio del arriendo y la continuación de la falta por un período de _____días después de haber sido notificado por el Arrendante especificando la falta. Si ya lo ha hecho en varias ocasiones, el Arrendante no se verá obligado a notificar más al Arrendatario.

Inspection of Property

The Lessor, its employees, contractors, agents, and representatives, shall have the right to enter the Property at all hours (a) to inspect, maintain, repair, replace or alter the Property; (b) to show the Property to prospective purchasers or, during the last twelve months of the Term, to prospective lessees; (c) to determine whether the Lessee is performing its obligations hereunder and, if it is not, to perform same at the Lessor's option and the Lessee's expense, pursuant to the guidelines established in Article___ of the Tenancy Act; or (d) for any other purpose deemed reasonable by the Lessor. In an emergency, the Lessor may use any means to open any door into or in the Property without any liability therefore. Entry into the Property by the Lessor or any other person or firm named in the first sentence of this Clause for any purpose permitted herein shall not constitute a trespass or an eviction nor entitle the Lessee to any abatement or reduction of Rent, nor constitute ground for any claim for damages for any injury to or interference with the Lessee's business, for loss of occupancy or quiet enjoyment, nor for consequential damages. (M4)

Default

Each of the following occurrences shall constitute an Event of Default.

(a) *The failure of the Lessee to pay rent as and when due hereunder and continuance of such failure for a period of _____days after written notice from the Lessor to the Lessee specifying the failure. The Lessor shall not be required to give the Lessee any further notice if the Lessor has already given written notice on several occasions.*

(b) La falta de cumplimiento del Arrendante de realizar y observar cualquier otro acuerdo, obligación o compromiso, o cualquier otro término, condición o disposición de este Contrato y la continuación de dicha falta por un período de ____ días después de haber sido notificado por escrito por el Arrendante señalando dicha falla.

(c) El abandono del Inmueble por parte del Arrendatario o la no ocupación del Inmueble o una parte significativa de esta.

(d) La presentación de petición por o contra el Arrendatario (1) de una proceso de quiebra o falta de solvencia (2) de búsqueda de liberación bajo el Código de Quiebras {Derecho de insolvencia o cualquier ordenamiento aplicable} o cualquier ley sital (3) para el nombramiento de un administrador judicial o un receptor de toda o sustancialmente todo el Inmueble del Arrendatario o del interés del Arrendatario en este Contrato o (4) para reorganizar o modificar la estructura del capital del Arrendatario, y

(e) El reconocimiento por escrito por parte del Arrendatario de que no puede cumplir con las obligaciones o la cesión de sus derechos a beneficio de sus acreedores.

Derecho aplicable

El presente contrato se registrará por las leyes de Costa Rica específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Servicios

El Arrendatario será el único responsable del pago, cuando sea debido, de todos los cargos por servicios provistos al Inmueble, a saber, agua, electricidad, teléfono, y otros servicios que aprovecha o se proveen al Arrendatario o a el Inmueble, en conjunto con sus respectivos impuestos durante el Plazo de este Contrato. El pago puntual de los servicios es parte integral de este Contrato y la falta de cumplimiento será causal suficiente para entablar un procedimiento de desahucio por incumplimiento de pago. (RP)

(b) The failure of the Lessee to perform, comply with or observe any other agreement, obligation or undertaking of the Lessee, or any other term, condition or provision in this Lease, and the continuance of such failure for a period of ____ days after written notice from the Lessor to the Lessee specifying the failure;

(c) The abandonment of the Property by the Lessee or the failure of the Lessee to occupy the Property or any significant portion thereof;

(d) The filing of a petition by or against the Lessee (1) in any bankruptcy or other insolvency proceeding; (2) seeking any relief under the Bankruptcy Code or any similar debtor relief law; (3) for the appointment of a liquidator or receiver for all or substantially all of the Lessee's property of the Lessee's interest in this Lease; or (4) to reorganize or modify the Lessee's capital structure; and

(e) The admission by the Lessee, in writing, that it cannot meet its obligations as they become due or the assignment on the part of the Lessee of its rights to the benefit of its creditors. (M4)

Governing law

This agreement shall be governed, construed, and interpreted by, through and under the Laws of Costa Rica (Tenancy Act).

Utilities

The Lessee shall be solely responsible for, and shall pay when due, all charges for all utilities supplied to or used on the Property namely water, electricity, telephone, and other utilities or services used by or supplied to the Lessee or to the Property, together with any taxes thereon, during the term of this Lease. The prompt payment of said utilities is an integral part of this contract, and failure to comply shall be sufficient cause to institute an eviction proceeding for lack of payment.

Reformas y mejoras

El Arrendatario no realizará (ni permitirá a otros realizar) ningún cambio, anexo, o mejora al Inmueble (incluyendo, sin límite, la colocación de instalaciones fijas o de equipo) a menos que dicho cambio, anexo o mejora (a) iguale o exceda las normas del Inmueble y se utilicen sólo materiales nuevos y de primera calidad; (b) se haga de conformidad con todos los requerimientos legales y después de haber obtenido los permisos requeridos; (c) se realice con el consentimiento previo por escrito del Arrendante; (d) se realice de conformidad con los planes y especificaciones aprobadas por adelantado por el Arrendante y preparadas por un arquitecto; (e) se realice después de que el Arrendatario haya concedido al Arrendante la indemnización, seguros y bonos requeridos por el Arrendante, incluyendo, sin límites, un bono de desempeño y conclusión en la forma y por la cantidad que satisfaga al Arrendante para protegerse contra demandas y gravámenes por los trabajos realizados y los materiales provistos y para asegurar la conclusión de cualquier cambio, anexo o mejora; (f) lo realicen personas aprobadas por escrito por el Arrendante (g) se realice sólo en el momento y en la forma que el Arrendante lo especifique. Dichas modificaciones (incluyendo todos los artículos sujetos al suelo, pared o cielo raso del Inmueble) se convertirán en propiedad del Arrendante y por elección suya (1) se devolverán junto con el Inmueble como parte integral del mismo al expirar el plazo del contrato sin necesidad de pago, reembolso o compensación, o (2) se retirarán, a expensas del Arrendatario, y con los daños que cause su retiro debidamente reparados por el Arrendatario. El Arrendatario retirará {se especifica aquí todo lo que deba retirarse} siempre y cuando dicho retiro se realice previo a la expiración del Plazo, no exista ningún acto de incumplimiento sin resolver y que el Arrendatario haya reparado los daños causados por dicho retiro. El Arrendatario indemnizará, defenderá y amparará al Arrendante contra todo gravamen, demanda, daño, pérdida, responsabilidades y costos, incluyendo honorarios de abogados, que surjan o se relacionen de alguna manera con las reformas o mejoras aquí descritas.

Alterations and improvements

The Lessee shall not make (or permit to be made) any change, addition or improvement to the Property (including, without limitation, the attachment of any fixture or equipment) unless such change, addition or improvement (a) equals or exceeds the standards and utilizes only new and first-grade materials, (b) is in conformity with all legal requirements, and is made after obtaining any required permits and licenses, (c) is made with the prior written consent of the Lessor, (d) is made pursuant to the plans and specifications approved in writing in advance by Lessor and prepared by an architect, (e) is made after the Lessee has provided to the Lessor such indemnification, insurance, and/or bonds requested by the Lessor, including, without limitation, a performance and completion bond in such form and amount as may be satisfactory to the Lessor to protect against claims and liens for labor performed and materials furnished, and to insure the completion of any change, addition or improvement, (f) is carried out by persons approved in writing by the Lessor, and (g) is done only at such time and in such a manner as the Lessor may specify. All such alterations, improvements and additions (including all articles attached to the floor, wall or ceiling of the Property) shall become the property of the Lessor and shall, at Lessor's election, be (1) surrendered with the Property as part thereof at the termination or expiration of the Term, without any payment, reimbursement or compensation therefore, or (2) removed by the Lessee, at the Lessee's expense with all damage caused by such removal repaired by the Lessee. The Lessee may removed {lo que haya que retirar} provided such removal is made prior to the expiration of the Term, no uncured Event of Default has occurred and the Lessee promptly repairs all damage caused by such removal. The Lessee shall indemnify, defend and hold harmless the Lessor from and against all liens, claims, damages, losses, liabilities and expenses, including attorney's fees, which may arise out of, or be connected in any way with, any such alterations or improvements described herein. (M4, M2)

Fórmula de conclusión

Ambas partes autorizan para que cualquiera de ellas que lo desee eleve este contrato a escritura pública, en el momento en que lo considere conveniente. En señal de conformidad y aceptación de todas y cada una de las cláusulas que anteceden, ambas partes firmamos en dos tantos, conservando cada copia que vale como original, en ____, el ____ de _____2004.-

Arrendante

Arrendatario

Notario(a) Público(a)

Testimonium and signature

{Existen varias formas de finalizar un contrato. La tradicional es la que inicia con *IN WITNESS WHEREOF*. En cada uno está decidir cuál es la que más conviene utilizar. Algunos documentos sólo dicen *Executed* seguido de la fecha.}

IN WITNESS WHEREOF the Parties have hereunto set their respective hands on the day and year first above written.

{o esta otra}

Executed on this ___day of ___ 2004, in the city of ____.

{o la versión traducida al estilo de los contratos en español}

Either party is authorized to have this Agreement notarized as a public document should the need arise. In acceptance with each and every clause of this Agreement both Parties have signed same, in duplicate in the city of ____, on this __ day of ____, 2004.

The Lessor

The Lessee

Notary Public