



Universitat  
Oberta  
de Catalunya

---

TRABAJO DE FIN DE GRADO  
EN TRADUCCIÓN, INTERPRETACIÓN Y LENGUAS APLICADAS

# **Traducción de un contrato de arrendamiento de vivienda de Estados Unidos**

Autor: Sara Saiz Muñoz

Tutora: M. Teresa Julio Giménez

Semestre: septiembre 2023 - enero 2024

Fecha de entrega: diciembre de 2023

## **Resumen**

Este Trabajo de Fin de Grado tiene como objetivo principal realizar una propuesta de traducción jurídica del inglés al español que sea válida en un contexto profesional. El texto escogido es un contrato de arrendamiento desarrollado por *Beyond the diag*, un programa de la universidad de Michigan que ayuda y aconseja legalmente a sus estudiantes. Se estudia el contexto en el que se enmarca el documento, el sistema legal que siguen tanto Estados Unidos como España y se presenta un análisis de la traducción y las dificultades. Con el uso de *CafeTran*, la consulta de materiales y glosarios terminológicos y la posterior revisión y contrastación con textos paralelos en la lengua meta, se finaliza con las conclusiones obtenidas tras la realización del trabajo.

**Palabras clave:** traducción jurídica, contrato de arrendamiento, *common law*

## **Abstract**

The main aim of this paper is to produce a legal translation from English into Spanish that is valid in a professional context. The chosen text is a lease agreement developed by an American program, *Beyond the diag*, that provides legal assistance for the students of the University of Michigan. The framework and both Spanish and American legal systems are examined. It also focuses on the analysis of the translation and difficulties. The use of an assisted translation tool such as *CafeTran*, the consultation of materials and terminological glossaries and the subsequent review and contrast with parallel texts in the target language help to draw final conclusions.

**Key words:** legal translation, lease agreement, common law

## Índice

<b>1. Introducción.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Justificación.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Objetivos.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Metodología.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. Origen de Beyond the diag.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Marco teórico.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. El contrato de arrendamiento.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2. El contrato de arrendamiento de vivienda en España.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. El contrato de arrendamiento de vivienda en Estados Unidos.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Traducción.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Propuesta del texto traducido.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Defensa de la traducción.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1. Análisis del texto y de la traducción.....</b>	<b>20</b>
<b>4.2. Procedimientos de traducción.....</b>	<b>20</b>
<b>4.3. Criterios gramaticales y sintácticos.....</b>	<b>22</b>
<b>4.4. Criterios léxicos.....</b>	<b>23</b>
<b>4.5. Criterios estilísticos.....</b>	<b>25</b>
<b>5. Conclusiones.....</b>	<b>26</b>
<b>6. Bibliografía y webgrafía.....</b>	<b>27</b>
<b>Anexo I. Texto de partida.....</b>	<b>28</b>
<b>Anexo II. Glosario terminológico .....</b>	<b>34</b>

## **1. Introducción**

### **1.1. Justificación**

En el ámbito jurídico, el derecho de la vivienda y el arrendamiento residencial juegan un papel esencial en la vida de las personas. Los contratos se convierten en documentos fundamentales que establecen las condiciones y obligaciones entre arrendadores y arrendatarios. Como estudiante de traducción, me llama la atención la estructura y la forma en que logran sintetizar los deseos de las dos partes involucradas. Asimismo, considero de gran utilidad saber cómo se llevan a cabo estos contratos en otros países, como puede ser Estados Unidos, ya que en un futuro podría resultar provechoso porque puede proporcionar una ventaja competitiva y servir de ayuda por si fuese a vivir allí. Estas motivaciones me han impulsado a investigar acerca de los sistemas legales y las pautas que siguen estos documentos legales.

### **1.2. Objetivos**

El objetivo principal es presentar una propuesta de traducción del contrato de arrendamiento de vivienda desarrollado por un programa de la universidad de Michigan. Se pretende llegar a una traducción válida y poner en práctica todo lo aprendido a lo largo del grado. Los objetivos específicos son:

- Analizar diferentes recursos y fuentes para adquirir información
- Comparar y contrastar este documento legal en España y en Estados Unidos
- Realizar una traducción comprensible y profesional
- Elaborar un glosario de terminología especializado
- Justificar los procedimientos de traducción, criterios gramaticales, sintácticos, léxicos y estilísticos
- Alcanzar unas conclusiones claras y concisas

### **1.3. Metodología**

Con el fin de alcanzar nuestros objetivos, se ha empleado una metodología concreta que se describe a continuación. En primer lugar, para el marco teórico se han consultado las fuentes descritas en la bibliografía para llegar a plasmar, de manera breve, las diferencias entre los sistemas legales de España y de Estados Unidos. Por otra parte, se ha buscado información sobre los contratos de arrendamiento y se ha definido la macroestructura del documento en ambos países. En segundo lugar, para la propuesta de traducción, en el primer análisis del texto se elaboró un glosario con la terminología especializada (ver Anexo II) en el ámbito jurídico de los contratos de arrendamiento que aparecía con más frecuencia. Este se utilizó como glosario en la herramienta de traducción asistida *CaféTran*. Los textos paralelos también han sido de gran utilidad para afianzar la equivalencia de los términos. Algunos recursos que también han ayudado han sido *Wordreference*, *Panhispanico de dudas*, el *Diccionario jurídico de Alcaraz* y se han consultado recursos como Fabio Naranjo (1991), Borja (2005) o Molina Roig (2017). Para acabar, se ha realizado una revisión ortográfica y estilística, con la ayuda de *LanguageTool* y *Reverso*. Por último, para defender la traducción, se ha descrito la metodología empleada para traducir el contrato, los procedimientos de traducción y las dificultades durante el proceso. También se ha justificado las decisiones tomadas a lo largo del trabajo, se ha llegado a unas conclusiones y se ha plasmado la bibliografía empleada.

### **1.4. Origen de *Beyond the diag***

*Beyond the diag* es un programa de vivienda del campus de la universidad de Michigan en Estados Unidos que opera dentro de la oficina del decano de estudiantes. Se creó con el propósito de mejorar los recursos de seguridad, la comunicación y la educación para los estudiantes de la universidad que residen fuera del campus. A grandes rasgos, se encarga de

proporcionar el aspecto legal al vínculo que se crea entre las figuras del arrendador, más comúnmente conocido como el propietario, y el arrendatario o inquilino que, en este caso, serían los estudiantes. Se ha escogido un ejemplo de contrato de arrendamiento de vivienda que ofrece para llevar a cabo este procedimiento. Este incluye todas las cláusulas, condiciones y puntos a los que se comprometen ambas partes.

## **2. Marco teórico**

### **2.1. El contrato de arrendamiento**

Se define como contrato de arrendamiento de vivienda aquel acuerdo vinculante que surge de una situación de oferta y aceptación por parte de un arrendador o propietario y uno o más arrendatarios o inquilinos. Recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario que ofrece una renta al arrendador a cambio de disfrutar de un inmueble y de aquel mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sobre Arrendamientos Urbanos). Una vez formalizado el contrato, ambas partes deben cumplir unas cláusulas y condiciones y tienen unos derechos que deben constar en dicho documento.

### **2.2. El contrato de arrendamiento de vivienda en España**

Es importante hacer referencia al *Civil law*, un sistema que se basa en un código de leyes escrito, y que rige en el país de España. En España, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que aparece en el Boletín Oficial del Estado (BOE), es la normativa que regula los diferentes aspectos de los alquileres de bienes inmuebles. Los datos que deben constar en el momento de formalizar un contrato de arrendamiento son la identificación de la vivienda, el nombre y apellidos del arrendador y del arrendatario, la renta, el plazo, la forma de pago, la fianza, el certificado de eficiencia energética, los gastos y el inventario de muebles. Molina Roig (2017) afirma que es posible que la LAU sea la regulación más equilibrada hasta el momento, ya que alcanza un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, fomenta la formalización de contratos indefinidos, la asequibilidad, la flexibilidad del arrendatario, la rentabilidad, el ahorro, las garantías y la seguridad del arrendador. La última actualización entró en vigor el pasado 25 de mayo de 2023 y algunas novedades dan más

poder de elección al arrendador y arrendatario. Por ejemplo, condiciones como la duración del contrato, la cesión del contrato con 30 días de antelación, la solicitud de una extensión extra de hasta un año, la renta y su pago, la protección de la fianza, etc. quedan establecidos por estas dos partes.

### **2.3. El contrato de arrendamiento de vivienda en Estados Unidos**

El sistema jurídico que se aplica en Estados Unidos es conocido como el *Common law*, que a su vez se fundamenta en el derecho romano. Se trata del derecho común inglés fundado sobre las costumbres consolidadas como normas en la jurisprudencia, es decir, se basa en las sentencias judiciales y no en las leyes escritas como ocurre en España (Alcaraz, 1998). Así pues, en los tribunales estadounidenses, a la hora de dictar sentencia no se tienen tanto en cuenta los códigos y normas escritas como las resoluciones anteriores adoptadas por otros tribunales superiores dentro de su misma jurisdicción. Es lo que se denomina *Case law* y otorga mayor responsabilidad a los jueces. La ley que regula los términos del contrato de arrendamiento en el estado de Michigan es, en inglés, la *Landlord and Tenant Relationship Act 1972* (Ley de relaciones entre arrendador y arrendatario de 1972). Estos contratos de arrendamiento reciben diferentes nombres, como *Lease*, *Lease Agreement*, *Tenancy Agreement* o *Residential Lease Agreement*. Algunos detalles que deben incluir son el nombre de todas las personas implicadas, el precio del alquiler, el importe de la fianza, la dirección del inmueble y cualquier obligación de la persona arrendataria o arrendador.

Los contratos de arrendamiento en Estados Unidos, generalmente, suelen tener la siguiente macroestructura (adaptada de Alcaraz (2013)), en inglés a la izquierda y en español a la derecha.

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Commencement</li> <li>2. Recitals or preamble</li> <li>3. The operative provisions       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Term</li> <li>b. Rent</li> <li>c. Damage deposit</li> <li>d. Use of premises</li> <li>e. Assignment and sub-letting</li> <li>f. Condition of premises</li> <li>g. Maintenance and repair</li> <li>h. Surrender of premises</li> <li>i. Inspection of premises</li> <li>j. Quiet enjoyment</li> <li>k. Default</li> <li>l. Late charge</li> <li>m. Governing Law</li> <li>n. Severability</li> <li>o. Binding effect</li> <li>p. Construction</li> <li>q. Bills and utilities</li> </ol> </li> <li>4. Testimonium [testing clause]</li> <li>5. Signatures</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fórmula introductoria</li> <li>2. Preámbulo</li> <li>3. Sección operativa       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Plazo</li> <li>b. Renta / alquiler</li> <li>c. Fianza</li> <li>d. Uso del inmueble</li> <li>e. Cesión y traspaso</li> <li>f. Condiciones del inmueble</li> <li>g. Mantenimiento y reparaciones</li> <li>h. Devolución del inmueble</li> <li>i. Inspección del inmueble</li> <li>j. Uso y disfrute del inmueble</li> <li>k. Incumplimiento (del pago)</li> <li>l. Penalización por demora</li> <li>m. Derecho aplicable</li> <li>n. Divisibilidad del contrato</li> <li>o. Carácter vinculante</li> <li>p. Consideraciones terminológicas</li> <li>q. Recibos</li> </ol> </li> <li>4. Fórmula de conclusión</li> <li>5. Firmas</li> </ol>
--	--

### 3. Traducción

#### 3.1. Propuesta del texto traducido

Esta es la propuesta de traducción al español del contrato de arrendamiento en inglés que se encuentra en el Anexo I de este trabajo.

#### Contrato de arrendamiento

##### Beyond the Diag

Este contrato se celebra el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ entre \_\_\_\_ (Arrendador), \_\_\_\_ (Dirección / teléfono del Arrendador) y \_\_\_\_ (Arrendatario).

**ACUERDOS:** Al firmar este contrato de arrendamiento, el Arrendador y Arrendatario acuerdan las siguientes condiciones:

**1. PROPIEDAD Y PLAZO:** El Arrendador accede a alquilar al Arrendatario la propiedad ubicada en: \_\_\_\_ dirección de la propiedad, número, código postal por un plazo de arrendamiento que comienza a las 12:00 horas el \_\_\_\_ y finaliza a las 12:00 horas el \_\_\_\_.

**2. RENTA:** El Arrendatario acepta pagar al Arrendador o a su representante por el plazo de arrendamiento mencionado anteriormente, el total de \_\_\_\_ euros en pagos periódicos de la siguiente manera:

**3. OCUPANTES:** La ocupación de la vivienda no deberá exceder lo permitido por el código de la vivienda y el reglamento de zonificación y estará limitada a las personas que hayan firmado este contrato de arrendamiento, y a la renta mencionada anteriormente. El número límite de personas será de no más de \_\_\_\_.

**4. DEMORA EN EL PAGO:** En caso de que los pagos del arrendamiento no se realicen en su totalidad cuando corresponda, se podrá imponer un cargo de \_\_\_\_\_. El Arrendatario será notificado de inmediato de cada demora en el pago que se imponga; si se le notifica, el cargo por retraso se deberá pagar junto con la renta atrasada.

**5. PARKING (Opcional):** \_\_\_\_ se proporciona espacio de estacionamiento con este contrato sin coste adicional / con coste de \_\_\_\_ al mes.

**6. SUMINISTROS PÚBLICOS:** El Arrendador proporciona \_\_\_\_\_. El resto de suministros públicos serán responsabilidad del Arrendatario. Si se trata de un adosado en una urbanización, el Arrendatario no será responsable de los suministros públicos en las zonas comunes y solo pagará por los que haga uso.

**7. BIENES:** Esta propiedad se alquila como (seleccionar una opción) amueblada / sin amueblar. El término “sin amueblar” hace referencia a que el Arrendador proporcionará una estufa y una nevera a menos que se indique lo contrario aquí: \_\_\_\_\_.

**8. ANIMALES DOMÉSTICOS:** Se permiten / no se permiten animales domésticos. Sin cargo adicional / con un cargo por mascota no reembolsable de \_\_\_\_\_. Ya sea que se consientan animales domésticos o no, y ya sea que se cobre un cargo adicional o no, cualquier Arrendatario que tenga un animal doméstico acepta ser responsable del coste total de todos los daños causados por el animal doméstico.

**9. OBLIGACIÓN DE LOS COARRENDATARIOS:** Cada Arrendatario bajo este contrato acepta: (seleccionar una opción) (a) responsabilidad solidaria (b) mancomunada ante el Arrendador por la renta establecida. Si hay responsabilidad solidaria, cada Arrendatario se considera responsable del total de la renta. Si es mancomunada, cada Arrendatario es responsable de la parte proporcional de la renta.

**10. FIANZA:** El Arrendatario acuerda depositar al Arrendador la cantidad de \_\_\_\_\_ € (que no excederá el equivalente a un mes y medio de la renta) como fianza el \_\_\_\_\_ y / o transferir \_\_\_\_\_ del contrato anterior como condición para entregar la propiedad al Arrendatario. En ningún caso el Arrendador está obligado a aplicar esta fianza a la renta o a otros recargos. Si los daños causados por el Arrendatario superan la cantidad de fianza, el Arrendatario acuerda pagar dicha cantidad al recibir una notificación de los daños y costes incurridos, siempre que no haya cuestiones legales o de mediación involucradas. La fianza se depositará en: Nombre: \_\_\_\_\_ Dirección: \_\_\_\_\_ Opcional: Si todos los pagos se efectúan a tiempo, se pagará un bono de \_\_\_\_ por la fianza.

**DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA:** Si solo firma una persona como Arrendatario de este

contrato, el Arrendador le devolverá la fianza en forma de cheque o giro postal a nombre de esa persona. Si más de una persona firma este contrato, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan que la fianza se devolverá de la siguiente manera:

**Opción 1:** La fianza se devolverá en forma de cheque o giro postal a una persona, elegida por el Arrendatario, que actuará como representante del resto de personas que hayan firmado este contrato o adquirido derechos legales de ocupación bajo el mismo, para repartir la fianza según lo acordado por los Arrendatarios. El Arrendatario designado para actuar como representante para devolver la fianza es \_\_\_\_\_. Si no se puede contactar con el representante, la fianza se devuelve conforme a la opción 3.

**Opción 2:** La fianza se devolverá a partes iguales en forma de cheque o giro postal a cada Arrendatario que haya firmado este contrato. El Arrendatario no se encargará de evaluar la responsabilidad individual de ningún coste de la fianza. Si algún Arrendatario no puede ser contactado para efectuar la devolución de la fianza, la fianza se devuelve conforme a la opción 3.

**Opción 3:** La cantidad total de la fianza se devolverá a un Arrendatario que haya firmado este contrato, en forma de cheque o giro postal. El Arrendatario y el Arrendador acuerdan seguir el procedimiento establecido en la opción #\_\_\_ para efectuar la devolución de la fianza.

**11. ANEXOS / CAMBIOS EN ESTE CONTRATO:** Los anexos se incorporan a este contrato. Las dos partes acuerdan presentar una copia de los anexos a la oficina de información de vivienda de la universidad de Michigan para su uso en conjunto con este contrato. No se debe cambiar el formato de este contrato sin notificación ni consentimiento de la oficina de información de vivienda.

**12. MODIFICACIONES:** Se alienta al Arrendador y al Arrendatario a dejar por escrito todas las modificaciones de este contrato. No obstante, la ausencia de las modificaciones por escrito no las anula.

Según lo establecido por la ley de Michigan con respecto a la fianza, el Arrendador utilizará un inventario al comienzo y al final de la ocupación, y proporcionará al Arrendatario dos listas del Inventario cuando asuma la posesión de la propiedad. El

Arrendatario anotará el estado de la propiedad y de los bienes y se lo entregará al Arrendador en un tiempo máximo de 7 días. El Arrendatario tiene derecho a recibir una copia del último inventario que muestra las reclamaciones del anterior Arrendatario.

**13. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CIUDAD DE ANN ARBOR:**

Algunas condiciones que su Arrendador describe en el contrato pueden no ser representaciones válidas de sus derechos. Pueden existir derechos y deberes no mencionados en su contrato. Tales derechos pueden incluir derecho de reparaciones, derecho a retener la renta para realizar reparaciones y derecho a formar parte de un sindicato de arrendatarios o formar el suyo propio. Tales deberes pueden incluir el deber de pagar la renta adeudada y el deber de no causar un peligro grave para la salud o daños más allá del desgaste razonable.

**14. AVISO: Derecho a la privacidad en la propiedad.** La ley de la ciudad establece pautas que el Arrendador y sus representantes deben seguir antes de acceder a la propiedad. Pueden incluir otras restricciones de acceso si lo indica por escrito. Las copias de estas pautas (código de vivienda 8:529) están disponibles en el departamento número 100 del Ayuntamiento, en la avenida *Fifth*.

**15. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CIUDAD DE MICHIGAN.** La ley de Michigan establece derechos y obligaciones para las partes en los acuerdos de arrendamiento. Se requiere que este contrato cumpla con la Ley de vivienda. Si tiene alguna pregunta sobre la interpretación o legalidad de una disposición de este contrato, puede buscar ayuda de un abogado u otra persona calificada.

**16. DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LA CIUDAD DE ANN ARBOR:** La ordenanza de la ciudad requiere que el Arrendador entregue al Arrendatario antes de firmar el contrato de arrendamiento una copia de los derechos y deberes de los arrendatarios. La firma del Arrendatario confirma la recepción del folleto.

**17. DAÑOS A LA PROPIEDAD DEL ARRENDADOR Y SEGURO:** A excepción de que una negligencia y/o incumplimiento del deber del Arrendador o su representante no

mantenga la propiedad según lo requiere la ley vigente, el Arrendador y/o su representante no serán responsables de ningún robo, daño, pérdida o destrucción de la propiedad de los Arrendatarios o de sus visitantes debido a incendio, agua u otro evento fortuito. Se alienta a los arrendatarios a asegurar su propiedad.

**18. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las partes de este contrato reconocen que pueden surgir conflictos como resultado de su experiencia compartida bajo los términos de este contrato. Las partes reconocen además que existen diversas opciones de resolución de conflictos disponibles para ayudarles a resolverlos, incluyendo el diálogo, la negociación, el asesoramiento, el diálogo facilitado, la mediación y, cuando sea necesario, acciones legales. Si las partes no pueden resolver sus conflictos de esta manera, una tercera persona puede ayudar a alcanzar una solución mutuamente aceptable de la cuestión en disputa. Para solicitar la asistencia de un facilitador, cualquier parte de este contrato de arrendamiento puede ponerse en contacto con el programa de asistencia en viviendas del campus, *Beyond the Diag*, de la universidad de Michigan, ubicado en la oficina del decano de estudiantes. Los estudiantes de la universidad de Michigan también tienen disponibles otros servicios de resolución de disputas, como el servicio legal para estudiantes y la oficina de resolución de conflictos estudiantiles. Los servicios legales para estudiantes proporcionan asistencia legal y representación.

**19. ESTADO DE LA PROPIEDAD:** Según la ley vigente, el Arrendatario garantiza que la propiedad está limpia y apta para su uso residencial en el momento de la ocupación y que se mantendrá de acuerdo con dicha ley. El Arrendatario notificará al Arrendador la necesidad de reparaciones. El Arrendador se compromete a realizar todas las reparaciones necesarias para mantener un certificado de cumplimiento y ocupación de la ciudad de Ann Arbor u otra autoridad apropiada. Las violaciones del código de vivienda de Ann Arbor deben corregirse según lo prescrito por la ciudad de Ann Arbor u otra autoridad local apropiada.

**20. DEVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD Y DE LOS BIENES:** El Arrendatario se compromete a devolver la propiedad y los bienes al Arrendador en el mismo estado en que se tomaron, excepto el desgaste razonable.

**21. ACCESO:** Los derechos de privacidad del Arrendatario serán respetados. El

Arrendador y sus representantes tienen el derecho de ingresar en la propiedad para hacer reparaciones y mostrar las instalaciones a posibles Arrendatarios en horarios razonables, siempre que se haga un esfuerzo de buena fe para notificar al Arrendatario y acordar un horario mutuamente conveniente para hacerlo. El Arrendador acuerda ingresar solo después de llamar a la puerta, dejar las instalaciones en tan buenas condiciones como cuando ingresaron, limpiar y retirar la suciedad y los escombros que resulten de la realización de mantenimiento y reparaciones.

**22. DURACIÓN:** El Arrendatario y el Arrendador acuerdan que el cumplimiento del contrato resulta necesario para la realización de mantenimiento, reparaciones y la renta, y que el Arrendatario debe desocupar la propiedad al final de este plazo de arrendamiento. No se permite la tenencia posterior sin el permiso previo escrito del Arrendador.

**23. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Si el Arrendatario incumple las condiciones de este contrato de arrendamiento, el Arrendador puede optar por cesar el contrato, regresar y tomar posesión de la propiedad, según lo establecido en las leyes del estado de Michigan, y solo después de proporcionar una notificación por escrito al Arrendatario. El Arrendador volverá a ingresar y tomará posesión solo por medios legales de conformidad con una orden judicial o después de que las instalaciones hayan sido entregadas o abandonadas por el Arrendatario y no ingresará por medio de la fuerza, cierre o cese de servicios esenciales.

**24. CONDICIONES QUE NO PERMITEN EL ARRENDAMIENTO:** Si la propiedad arrendada es destruida por un incendio u otro incidente se vuelve inhabitable por un incidente sin negligencia ni culpa del Arrendatario. El Arrendatario o el Arrendador pueden terminar este contrato de arrendamiento de inmediato mediante notificación por escrito a la otra parte. Si un incendio u otro incidente, sin negligencia ni culpa del Arrendatario, daña la propiedad pero aún es habitable, el Arrendador restaurará la propiedad a su estado anterior tan pronto como sea razonablemente posible.

**25. USO Y DISFRUTE DE LA PROPIEDAD:** El Arrendador acuerda hacer un esfuerzo de buena fe para mantener un ambiente generalmente tranquilo y ordenado en la propiedad. El Arrendatario acuerda usar las instalaciones solo para fines residenciales de manera tranquila, pacífica y legal y abstenerse de cualquier conducta que perturbe el uso y disfrute de los Arrendatarios de otras viviendas adyacentes.

**26. EXTINCIÓN DEL CONTRATO:** El Arrendatario puede cesar este contrato o su solicitud dentro de los 10 días posteriores a la firma de dicho contrato o solicitud por parte del Arrendatario, a menos que este período comprenda los 30 días previos del inicio de este contrato, en cuyo caso la extinción podría estar prohibida. El Arrendatario deberá proporcionar una notificación de extinción por escrito al Arrendador firmado por todos los arrendatarios o solicitantes.

**27. SUBARRIENDO:** El Arrendatario no subarrendará ni cederá la propiedad en su totalidad o en parte sin el consentimiento por escrito del Arrendador. Según la ley, el Arrendador no retendrá injustificadamente dicho consentimiento. Los coarrendatarios no impedirán injustificadamente a sus compañeros de arrendamiento subarrendar o ceder sus intereses en este contrato. El Arrendatario puede obtener un contrato de subarriendo y un inventario en la oficina de información de vivienda y el folleto de los derechos y deberes en la oficina del secretario de la ciudad de Ann Arbor. El Arrendador deberá recibir una copia del contrato de subarriendo firmado por el Arrendatario y el subarrendatario.

#### **4. Defensa de la traducción**

En este apartado, se justifican las decisiones tomadas a la hora de llevar a cabo la traducción. Se desarrolla, en un primer momento, un análisis del texto traducido y, en segundo lugar, se exponen los procedimientos de traducción y los criterios relacionados con la gramática, sintaxis, léxico y estilo.

##### **4.1. Análisis del texto y de la traducción**

Tras el análisis y la traducción del texto, detallamos algunos aspectos como el formato, las diferencias encontradas al comparar con un contrato de arrendamiento en España y destacamos los problemas de traducción.

El formato está formado por una introducción donde se presentan las partes firmantes. A continuación, aparece la relación de cláusulas que lo conforman. Como es típico en este tipo de textos, las cláusulas se numeran y los títulos de cada cláusula se escriben en mayúsculas. En la traducción será importante respetar estas características para que el destinatario final pueda localizar fácilmente las distintas partes del documento. Algunos detalles que se incluyen en el contrato estadounidense y que no se encuentran o al menos, no con tanta frecuencia, en un contrato en España son:

- En la cláusula número 8 del contrato sobre animales domésticos. Si bien no es del todo excepcional encontrar un apartado que regule la tenencia de mascotas en un texto europeo, resultaría extraño no incluirla en un contrato de Estados Unidos, país en el que se estima que más de 160 millones de hogares tienen mascotas.
- En la cláusula número 10 del contrato sobre la fianza. Detalla de manera muy extensa las opciones de devolución de la fianza.
- En las cláusulas número 13 y 15 del contrato sobre la declaración responsable de la veracidad del contrato, tanto de la ciudad de Ann Arbor como del estado de Michigan.

Es curioso que avisen de que puede ocurrir que el Arrendador no describa todos los deberes y derechos que tiene el Arrendatario y que aconsejen de buscar ayuda de un profesional.

- En la cláusula número 16 del contrato sobre la declaración de los derechos y deberes de la ciudad de Ann Arbor. Sorprende que se exija la entrega de esta documentación y la firma del Arrendatario como condición para firmar el contrato de arrendamiento.
- En la cláusula número 21 del contrato sobre el acceso a la propiedad. Se detalla cuándo y de qué manera (tocando a la puerta, etc.) puede ingresar el arrendatario a la propiedad.

En relación a los problemas encontrados para realizar la traducción, indicamos dónde reside la dificultad, la propuesta y una breve justificación.

<b>Problema de traducción 1</b>	Agent
<b>Cláusula</b>	1, 10, 17
<b>Dificultad</b>	Debemos decidir si se traducirá como “agente” o “representante”
<b>Propuesta</b>	representante
<b>Razonamiento</b>	Un “agente” gestiona la propiedad y el proceso de arrendamiento y normalmente trabaja en una agencia. En cambio, un “representante” se usa cuando se necesita representación legal en el contexto del contrato, como en disputas o litigios.

<b>Problema de traducción 2</b>	Occupancy level
<b>Cláusula</b>	3
<b>Dificultad</b>	Debemos decidir si se traducirá como “ocupación”, “ocupantes”, o “número de personas”
<b>Propuesta</b>	ocupantes
<b>Razonamiento</b>	Los “ocupantes” son las personas que residen en la propiedad mientras que la “ocupación” se utiliza para referirse al acto de tomar posesión o residir en una propiedad arrendada.

<b>Problema de traducción 3</b>	Housing codes and zoning ordinances
<b>Cláusula</b>	3
<b>Dificultad</b>	No se encuentra una equivalencia en castellano fácil
<b>Propuesta</b>	el código de la vivienda y el reglamento de zonificación
<b>Razonamiento</b>	Existe el Código de la vivienda y el reglamento de la zonificación en el Boletín Oficial del Estado.

<b>Problema de traducción 4</b>	Late fees
<b>Cláusula</b>	4
<b>Dificultad</b>	Debemos decidir si se traducirá como “demora en el pago” o “mora en el pago”
<b>Propuesta</b>	demora en el pago
<b>Razonamiento</b>	Ambas traducciones son apropiadas, pero si el contrato incluye detalles sobre las penalizaciones por pagos atrasados, "mora en el pago" podría ser más adecuado y si se trata de que el pago de la renta se ha hecho más tarde sería “demora en el pago”.

<b>Problema de traducción 5</b>	Jointly and severally, individually
<b>Cláusula</b>	9
<b>Dificultad</b>	Necesidad de documentarse para entender las nociones
<b>Propuesta</b>	responsabilidad solidaria, responsabilidad mancomunada
<b>Razonamiento</b>	La “responsabilidad solidaria” es aquella en la que todos los arrendatarios responden por todos y la “responsabilidad mancomunada” es aquella en la que cada uno de los arrendatarios es responsable tan sólo de la parte proporcional que le corresponde.

<b>Problema de traducción 6</b>	City of Ann Arbor truth in renting notice
<b>Cláusula</b>	13

<b>Dificultad</b>	No se encuentra equivalencia en español
<b>Propuesta</b>	Declaración responsable de la veracidad del contrato de la ciudad de Ann Arbor
<b>Razonamiento</b>	Esta cláusula avisa al arrendatario que la información detallada por parte del arrendador debería ser precisa y verdadera.

<b>Problema de traducción 7</b>	Untenantable conditions
<b>Cláusula</b>	24
<b>Dificultad</b>	No se encuentra equivalencia en español
<b>Propuesta</b>	Condiciones que no permiten el arrendamiento
<b>Razonamiento</b>	Al no existir equivalente en la lengua meta se ha optado por emplear una expresión que explica a qué se refiere exactamente ese término.

#### 4.2. Procedimientos de traducción

Conviene destacar que la traducción de un contrato legal dista de ser una tarea sencilla y requiere conocimientos relacionados con el ámbito jurídico y derecho de propiedad así como la necesidad de consulta en diccionarios, glosarios y textos paralelos. A continuación se describen algunos de los procedimientos de traducción empleados:

<b>Procedimiento de traducción</b>	<b>Definición</b>	<b>Ejemplos</b>
Préstamo	Términos que se mantienen en inglés para evitar confusiones.	Beyond the diag parking Fifth (nombre de la avenida)
Calco	No existe un equivalente exacto en español	Untenantable conditions

		(Condiciones que no permiten el arrendamiento)
Traducción palabra por palabra	Se busca la correspondencia en español del texto original palabra por palabra	Obligation of co-tenants (Obligaciones de los coarrendatarios)  Return of security deposit (Devolución de la fianza)
Transposición	Se adapta la estructura de las frases a la lengua meta	In the event that (En el caso de que)  Circle one (Seleccionar una opción)
Modulación	Se permite que el texto sea más natural y efectivo reformulando la oración	Some things your Landlord writes in the lease or says to you may not be correct representations of your rights (Algunas condiciones que su Arrendador describe en el contrato pueden no ser representaciones válidas de sus derechos)
Equivalencia	Se buscan términos legales en español que transmitan la misma idea legal	Security Deposit (Fianza)  Utilities (Suministros públicos)
Adaptación	Adecuación a la cultura meta	Housing codes (Código de Vivienda)
Amplificación	Se incluyen explicaciones con el fin de ampliar información y entender el concepto traducido	Truth in renting notice (Declaración responsable de la veracidad del contrato)
Condensación	Se acortan las frases, se eliminan redundancias y repeticiones innecesarias	for a term beginning at 12:00 noon and ending at 12:00 noon

		(un plazo que comienza a las 12:00 h y acaba a las 12:00 h)
--	--	---

### 4.3. Criterios gramaticales y sintácticos

El texto se presenta en un formato de contrato legal, y generalmente sigue la estructura de cláusulas y puntos específicos dentro de estas. Se detallan más ampliamente los criterios sobre la gramática y sintaxis, en la siguiente tabla, relacionados con la especificidad de los textos jurídicos.

Aspecto	Definición	Ejemplos
Frasas	Las frases tienden a ser largas y complejas. Se resuelve acortándolas con puntuación o pronombres.	The security deposit shall be returned in a check or money order payable to one person, chosen by Tenants, who shall act as agent of all other persons who have signed this lease or acquired legal rights of occupancy under it, in dividing the security deposit according to any shares the Tenants have agreed upon, and in remitting those shares to each person.
	En inglés encontramos el uso repetido de la voz pasiva mientras que en español se traduce a una voz activa.	<i>a charge may be assessed</i> (se podrá imponer un cargo de)

	Destaca la impersonalidad.	No hay sujeto
Nombre	Abunda el uso repetido de sustantivos a lo largo del texto, hecho característico de los textos jurídicos.	<i>Tenant</i> para referirse al “Arrendatario” y <i>Landlord</i> para hacer referencia al “Arrendatario”
Verbos	El texto traducido hace uso de verbos en presente simple para establecer obligaciones contractuales. No hay uso de futuro ni subjuntivo ya que se trata de establecer condiciones actuales.	acepta, proporciona, acuerda
	Empleo de verbos modales	(shall) All others utilities shall be furnished by the Tenant
	Uso del imperativo para pedir acciones	marque, indique, seleccione
Gerundios	Más comunes en inglés, y menos en español ya que no se pueden emplear con valor de consecuencia	signing, reaching, ending
Adjetivos	No es un texto rico en adjetivos ya que proporciona información legal y técnica, pero los que aparecen hacen referencia al inmueble	Amueblado, privado

#### 4.4. Criterios léxicos

En relación con el léxico, al ser un texto legal especializado contiene vocabulario y expresiones dentro del ámbito jurídico y derecho de la propiedad. En la siguiente tabla se observan algunos ejemplos.

<b>Aspecto</b>	<b>Definición</b>	<b>Ejemplos</b>
Ambigüedad y palabras con erratas	Pueden llevar a confusión	<i>to invalid</i> anular
Connotación y denotación	Se evitan connotaciones con cargas emocionales o asociación	“mantenimiento” puede connotar que el arrendatario está obligado a mantener la propiedad en buen estado
Falsos amigos	Son palabras que se asemejan en las dos lenguas, pero tienen significados distintos	Charge (coste) Termination (Resolución) Entry (Acceso)
Colocaciones	unless otherwise specified here	a menos que se indique lo contrario aquí
Fraseología	Se emplean frases hechas y expresiones estándar	Use and quiet enjoyment (uso y disfrute de la propiedad)
Topónimos, antropónimos y otros nombres propios	Incluye el nombre del programa y la dirección	Beyond the diag Building department, city hall, 100 n. fifth avenue
Términos de tratamiento y el lenguaje no sexista	Uso del masculino para referirse a las dos partes por lo que hay uso sexista del lenguaje	Arrendatario, Arrendador (un uso no sexista sería la “persona arrendataria” o “arrendadora”)
Convenciones	Monedas	Incluye símbolos como euros, dólares, etc.
Convenciones	Abreviaciones, siglas y símbolos	UM (Universidad de Michigan) etc. (“etcétera” para simplificar la redacción)

Puntuación	Es fundamental para la claridad y precisión.	Se emplean puntos para acortar oraciones en español y dos puntos para introducir la explicación de cada cláusula.
Mayúsculas y minúsculas	Se emplea la mayúscula para referirse a las partes involucradas en el contrato. Para el resto se siguen las normas de la RAE.	Arrendador Arrendatario

#### 4.5. Criterios estilísticos

Tal y como afirma Borja (2005), en la traducción de un contrato del inglés al castellano no se puede realizar una adaptación libre del original al contrato tipo español, sino que hay que respetar escrupulosamente la estructura del contrato original. Las partes necesitan saber en todo momento de qué punto se está hablando. Además, se deben traducir los organismos, o títulos de leyes a las que se hace referencia en el contrato, aunque es recomendable que aparezca, en al menos una ocasión, el título en el idioma original. Con la traducción de la ley nos aseguramos de que el destinatario final entienda el concepto al que hace referencia esa ley. En general, en estos documentos técnicos, cada palabra y frase tienen un propósito específico y no deben ser redundantes ni ambiguas. El lenguaje jurídico es un lenguaje que tiene unas características distintivas, hace un uso de términos legales específicos, de una estructura estandarizada y se enmarca dentro de un registro formal (Alcaraz, 1994). Según Crystal (1976) el lenguaje jurídico es 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.

## 5. Conclusiones

De acuerdo con todo lo anterior, podemos concluir que la traducción jurídica es un proceso que dista de ser fácil y para el que se necesita una preparación previa. No solo se comparan dos lenguas distintas, si no que se deben tener en cuenta dos sistemas jurídicos que difieren el uno del otro. Para llevar a cabo la propuesta de traducción, se realizó un primer análisis del texto elegido que no bastó para resolver todas las dificultades y problemas de traducción que se presentaron durante el proceso. El proceso no se pudo completar sin la previa documentación y búsqueda de fuentes que aportaron unos mínimos conocimientos de este ámbito jurídico que se caracteriza por su lenguaje específico. Nos enfrentamos a problemas como el uso de oraciones muy extensas y, en ocasiones, difíciles de comprender así como ciertas cláusulas sin equivalencia en español.

Se concluye que la traducción jurídica es uno de los mejores ejemplos de traducción profesional puesto que se requiere una gran seguridad y dominio a la hora de traducir cada término y cada oración con el fin de lograr una propuesta de traducción válida que transmita la información correcta. El objetivo de este trabajo era realizar la mejor traducción del contrato de arrendamiento; por ello, se ha invertido una importante cantidad de tiempo en perfeccionar el texto y en comprobar que no existen errores de traducción.

Tras la traducción de este texto y las experiencias vividas, considero la traducción jurídica como una futura especialización profesional. Con la creciente globalización e internacionalización del comercio y las empresas, es lógico suponer que la demanda de servicios de traducción jurídica seguirá aumentando en los próximos años. Esta área es especialmente atractiva debido al desafío que implica realizar este tipo de traducciones, dada su complejidad y la convergencia de numerosos factores necesarios para llevar a cabo un trabajo de calidad.

## 6. Bibliografía y webgrafía

- Alcaraz Varó, Enrique. 2012 [1994]. *El inglés jurídico. Textos y documentos*. Barcelona: Ariel.
- Alcaraz, Enrique; Campos Pardillos, Miguel Ángel; Miguélez, Cynthia. 2013 [2001]. *El inglés jurídico norteamericano*. 3a edición. Barcelona: Ariel.
- Alcaraz Varó, Enrique; Hughes, Brian. 2016 [1993]. *Diccionario de términos jurídicos: inglés-español. Inglés-Español*. 11a edición. Barcelona: Ariel.
- Base de datos terminológicos multilingüe de la Unión Europea (IATE). Recuperado de <http://iate.europa.eu>.
- Borja, A. (2005). Traducción de documentos societarios (Inglés-español). Castelló: Publicacions de la Universitat Jaume I.
- Crystal, D. & Davy, D. (1976). *Investigating English Style*.
- Diccionario Panhispánico de Dudas de la Real Academia*. (s.f.). Recuperado de <https://www.rae.es/dpd/>
- Fabio Naranjo, O. et al. (1991). *El contrato de arrendamiento*. Agora Editores
- LanguageTool. (s.f.). Recuperado de <https://languagetool.org/es>
- Ley 29 de 1994. Por la cual se establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos urbanos de viviendas. 24 de noviembre de 1994. D. O. No. 282
- Molina Roig, E. (2017). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*. [Tesis de doctorado]. Universidad Rovira i Virgili
- Parsons, G. (Ed.). (2015). *The Glossary of property terms*. Taylor & Francis.
- Reverso*. (s.f.). Recuperado de <https://www.reverso.net/traduccion-texto>
- The National Landlords Association. Recuperado de <https://www.nrla.org.uk/>
- WordReference. (s.f.). Recuperado de <https://www.wordreference.com/>

## 7. Anexos

### Anexo I: Texto de partida

#### Rental Lease Agreement

#### Beyond the Diag

This lease is made on \_\_\_ day of \_\_\_ between \_\_\_ (Landlord), \_\_\_ (Landlord's address/phone number) and \_\_\_ (Tenant(s)).

**AGREEMENTS:** By signing this rental agreement, the Landlord and Tenant(s) agree to the following terms:

**1. DESCRIPTION OF PREMISES AND TERM:** The Landlord agrees to rent to the Tenant(s) the dwelling located at: \_\_\_ Address Apartment Number City Zip for a term beginning at 12:00 noon on \_\_\_ and ending at 12:00 noon on \_\_\_.

**2. RENTAL RATE:** The Tenant(s) agrees to pay the Landlord or his agent for the above rental term the total sum of \$ \_\_\_ in periodic installments as follows:

**3. OCCUPANCY LEVEL:** Occupancy shall be no more than allowed by applicable housing codes and zoning ordinances and shall be limited to the persons who have signed this lease, and at the above rental rate shall be limited to not more than \_\_\_ person(s).

**4. LATE FEES:** In the event that rent payments are not made in full when due, a \_\_\_ charge may be assessed. Tenants will be notified immediately of each late charge assessed; if so notified, late charge will be due with the late rent.

**5. PARKING (Optional):** \_\_\_ parking space(s) is/are provided with this lease at no additional charge / at a charge of \_\_\_\_\_ per month.

**6. UTILITIES:** Landlord shall furnish \_\_\_\_\_. All other utilities shall be furnished by the Tenant(s). If in a multi-unit building, Tenant(s) shall not be responsible for utilities to common areas or to other units and shall pay only for utilities consumed by, metered to,

and billed exclusively to Tenant(s) own unit.

**7. FURNISHINGS:** This dwelling unit is rented as (strike one) furnished / unfurnished. The term "unfurnished" shall mean that the Landlord will provide a stove and refrigerator unless otherwise specified here: \_\_\_\_\_.

**8. PETS:** Pets are / are not allowed. There will be: no extra fee / a non-refundable pet fee \_\_\_\_\_. Whether or not pets are allowed and whether or not an extra fee is collected, any Tenant(s) keeping a pet agrees to be responsible for the total cost of all expenses incurred by Landlord associated with the keeping of the pet.

**9. OBLIGATION OF CO-TENANTS:** Each Tenant under this lease is (circle option chosen) (a) jointly and severally (b) individually liable to the Landlord for the rent due. If jointly and severally liable to the Landlord, each Tenant may be held responsible for the total amount of rent due for the dwelling. If individually liable to the Landlord, each Tenant may be held responsible only for his/her share of the total rent.

**10. SECURITY DEPOSIT:** Tenant(s) agrees to pay the Landlord the sum of \$ \_\_\_\_ (not to exceed 1 1/2 month's rent equivalent) as security/damage deposit on or before \_\_\_\_ and/or transfer \_\_\_\_ from previous lease as a condition of giving possession to Tenant(s). In no case is Landlord obligated to apply this deposit to rent or other charges in arrears. If damage caused by the Tenant(s) exceeds the amount on deposit, Tenant(s) agrees to pay for such upon receipt of notice of damage and the damage costs provided that there are no judicial or mediation questions involved. The Security Deposit / Surety Bond will be held at:

Name: \_\_\_\_\_ Address: \_\_\_\_\_ Optional: If all payments are made when due, \_\_\_\_\_ bonus will be paid on the security deposit.

**RETURN OF SECURITY DEPOSIT:** If only one person signs this lease as Tenant, Landlord shall return the security deposit in a check or money order payable to that person. If more than one person signs this lease, Landlord and Tenants agree that the security deposit shall be returned as follows:

**Option 1:** The security deposit shall be returned in a check or money order payable to one person, chosen by Tenants, who shall act as agent of all other persons who have signed this

lease or acquired legal rights of occupancy under it, in dividing the security deposit according to any shares the Tenants have agreed upon, and in remitting those shares to each person. The person named to act as agent for the return of the security deposit shall be \_\_\_\_\_. If this person cannot be reached to effect the return of the security deposit, then the security deposit will be returned as provided in Option 3.

**Option 2:** The security deposit will be returned in checks or money orders to each Tenant signing this lease in equal proportions. Landlord shall not be responsible for the assessment of individual liability for any charges against the security deposit. If any person signing this lease cannot be reached to effect the return of the security deposit, then the security deposit will be returned as provided in Option 3.

**Option 3:** The security deposit will be returned to one person signing this lease, in a check or money order jointly payable to all Tenants signing this lease. Landlord and Tenants agree to follow the procedure set out in Option # \_\_\_\_\_ to effect the return of the security deposit.

**11. ATTACHMENTS/CHANGES TO THIS LEASE:** Attachments are hereby incorporated into this lease. The parties agree to submit a copy of the attachments to the University of Michigan Housing Information Office for use in conjunction with this lease. The printed form of this lease shall not be changed substantially without notification to and acceptance by the Housing Information Office.

**12. MODIFICATIONS:** The Landlord and Tenant(s) are encouraged to put all modifications of this lease in writing. However, the failure of the parties to put such modifications in writing does not render the modifications invalid.

As required by Michigan law regarding use of security deposits, the Landlord will make use of inventory checklists at the beginning and ending of occupancy, and will provide the Tenant(s) 2 inventory checklists when the Tenant(s) assumes possession of the rental unit. The Tenant(s) will note the condition of the unit and its furnishings and return the form to the Landlord within 7 days. The Tenant(s) is entitled to receive a copy of the last ending inventory checklist which shows what claims were charged to the last prior Tenant(s).

**13. CITY OF ANN ARBOR TRUTH IN RENTING NOTICE:**

Some things your Landlord writes in the lease or says to you may not be correct representations of your rights. Also you may have rights and duties not mentioned in your lease. Such rights may include rights to repairs, rights to withhold rent to get repairs done, and rights to join a tenants union or to form your own union. Such duties may include the duty to pay rent due and the duty not to cause a serious health hazard or damage beyond reasonable wear and tear.

**14. NOTICE: YOU HAVE THE RIGHT TO PRIVACY IN YOUR RENTAL HOME. CITY LAW ESTABLISHES GUIDELINES THAT THE OWNER AND HER/HIS AGENTS MUST FOLLOW BEFORE ENTERING YOUR HOME. YOU MAY INITIATE ADDITIONAL ENTRY RESTRICTIONS BY GIVING WRITTEN NOTICE TO YOUR LANDLORD. COPIES OF THESE GUIDELINES (HOUSING CODE 8:529) ARE AVAILABLE AT THE BUILDING DEPARTMENT, CITY HALL, 100 N. FIFTH AVE.**

**15. STATE OF MICHIGAN TRUTH IN RENTING NOTICE: "NOTICE: Michigan law establishes rights and obligations for parties to rental agreements. This agreement is required to comply with the Truth in Renting Act. If you have a question about the interpretation or legality of a provision of this agreement, you may want to seek assistance from a lawyer or other qualified person."**

**16. CITY OF ANN ARBOR RIGHTS AND DUTIES NOTICE: City ordinance requires Landlord to furnish to Tenant prior to executing lease a copy of *RIGHTS AND DUTIES OF TENANTS*. Tenant signature acknowledges receipt of booklet.**

**17. DAMAGE TO TENANT'S PROPERTY AND INSURANCE:** Unless caused by the Landlord or his agent's negligence and/or failure to maintain the dwelling unit as required by applicable law, the Landlord and/or his agent shall not be responsible for any theft, damage, loss or destruction of personal property of the Tenants or their guests due to fire, water or other casualty or cause. Tenant(s) are encouraged to insure personal property.

**18. DISPUTE RESOLUTION:** The parties to this agreement recognize that disputes may arise as a result of their shared experience(s) under the terms of this agreement. The parties

further recognize that various dispute resolution options are available to assist them in resolving their disputes, including dialogue, negotiation, conflict coaching, facilitated dialogue, mediation, and, when necessary, legal action. If the parties are unable to resolve their disputes in this manner, a third party facilitation can assist the parties in reaching a mutually acceptable resolution of the issue(s) in dispute. To request assistance from a third party facilitator, any party to this lease may contact the University of Michigan Beyond the Diag Off Campus Housing Assistance Program located in the Dean of Students Office. Additional dispute resolution services available to University of Michigan students include Student Legal Service and the Office of Student Conflict Resolution. Student Legal Services provides legal assistance and representation for students.

**19. CONDITION OF PREMISES:** In accordance with applicable law, Landlord warrants that the premises are clean, sanitary, and fit for residential use at the time of occupancy and that the premises will be maintained in compliance with such law. Tenant(s) will give reasonable notice to Landlord of the need for repairs. Landlord agrees to make all necessary repairs to maintain a Certificate of Compliance and Occupancy from the City of Ann Arbor or other appropriate authority. Violations of the Ann Arbor Housing Code must be corrected as prescribed by the City of Ann Arbor or other appropriate local authority.

**20. RETURN OF UNIT AND FURNISHINGS:** Tenant(s) agrees to return rental unit and all furnishings to Landlord in same condition as when taken, reasonable wear and tear and damage by the elements excepted.

**21. ENTRY:** Tenant's rights to privacy shall be respected. Landlord and his agents have the right to enter to make repairs and to show the premises to prospective tenant(s) at reasonable times provided that a good faith effort is made to notify Tenant(s) and arrange for a mutually convenient time to do so. Landlord agrees to enter only after knocking, to leave the premises in as good condition as when entered, to clean and remove dirt and debris that result from the performance of maintenance and repairs.

**22. TIME:** Landlord and Tenant(s) agree that time is of the essence for the performance of maintenance, repairs, and the payment of rent and that Tenant(s) must vacate the premises at the conclusion of this lease term. No holdover tenancy is permitted without advance written permission of the Landlord.

**23. TERMINATION OF LEASE:** If Tenant(s) fails to meet the terms of this lease, Landlord may elect to terminate the lease, reenter, and take possession of the premises, only in accordance with the statutes of the State of Michigan, and only after providing written notice to Tenant(s). Landlord shall reenter and take possession only by lawful means pursuant to a court order or after the premises have been surrendered or abandoned by Tenant(s) and shall not reenter by means of force, lockout, or termination of essential services.

**24. UNTENANTABLE CONDITIONS:** If the unit leased is destroyed by fire or otherwise rendered untenable by casualty without the negligence or fault of the Tenant(s), either the Tenant(s) or the Landlord may terminate this lease immediately by written notice to the other party. If fire or other casualty, without negligence or fault of Tenant(s), render the unit damaged but tenantable, Landlord will restore the unit to its former condition or better as soon as is reasonably possible.

**25. USE AND QUIET ENJOYMENT:** The Landlord agrees to make a good faith effort to provide for the maintenance of reasonable overall quiet and order throughout the premises. Tenant(s) agrees to use the premises for residential purposes only in a quiet, peaceable and lawful manner, and to refrain from any conduct that disturbs the use and quiet enjoyment of tenants in other units.

**26. CANCELLATION:** Tenant(s) may cancel this rental agreement or application for it within 10 days after Tenant(s) has signed such agreements or applications, unless this period falls within 30 days prior to the commencement of the term of this agreement, in which case cancellation may be prohibited. Tenant(s) shall provide written notice of cancellation to the Landlord signed by all Tenant(s) or Applicant(s).

**27. SUBLETTING ASSIGNMENT:** Tenant(s) will not sublet or assign the premises in whole or in part without the written consent of the Landlord. As per law, Landlord will not unreasonably withhold such consent. Cotenants will not unreasonably prevent their fellow tenants from subleasing or assigning their interests in this lease. Tenant(s) may obtain a Sublease Agreement and Inventory Checklist at the Housing Information Office, and the *Rights and Duties* booklet at the City of Ann Arbor clerk's office. Landlord shall be provided a copy of the Sublease Agreement signed by tenant(s) and subtenant(s).

**Anexo II:** Glosario terminológico

<b>Inglés</b>	<b>Español</b>
agent	representante
attachment	anexos
cancellation	extinción
charge	coste
common areas	zonas comunes
co-tenant	coarrendatario
dwelling	vivienda
furnishings	bienes
in the event of	en caso de que
jointly and severally	responsabilidad solidaria
landlord	arrendador
Lease	contrato
money order	giro postal
multi-unit building	adosado
occupancy	ocupantes
security deposit	fianza
subletting	subarriendo
tenant	arrendatario
termination	resolución
terms	condiciones
utilities	suministros públicos

zoning ordinances	ordenanzas de zonificación
-------------------	----------------------------