

LA CALIDAD DE DEEPL EN LA TRADUCCIÓN DE CONTRATOS INMOBILIARIOS: UN ESTUDIO COMPARATIVO INGLÉS- ESPAÑOL

Autora: Natalia Arnal Perea

Directora: Silvia Rodríguez Vázquez y Carles Prado-Fonts

Trabajo de Fin de Máster

Curso 2023/2024

Máster en Traducción y Tecnologías

Universitat Oberta de Catalunya

Junio 2024

Resumen

Este Trabajo de Fin de Máster pretende explorar la calidad de las traducciones automáticas proporcionadas por DeepL, enfocándose en el ámbito de la traducción jurídica, pero, haciendo especial hincapié en la traducción de contratos inmobiliarios del inglés al español. Teniendo en cuenta que los avances tecnológicos siguen transformando el campo de la traducción, sobre todo en áreas especializadas como la jurídica, se vuelve imprescindible evaluar la calidad de estas herramientas de traducción automática en contextos tan especializados como el jurídico. En este estudio se presta especial atención a la calidad de las traducciones generadas por DeepL, utilizando dos metodologías distintas, una cuantitativa y otra cualitativa, para comparar la traducción automática con la humana. Cabe destacar que los resultados obtenidos sugieren que, aunque DeepL representa un avance significativo en la tecnología de la traducción automática, sus limitaciones actuales todavía hacen necesaria la intervención de traductores humanos para revisar las traducciones y así garantizar la precisión y la calidad de los textos jurídicos traducidos.

Palabras clave: Traducción automática, DeepL, contratos inmobiliarios, evaluación de la calidad

Abstract

This Master's Thesis aims to explore the quality of automatic translations provided by DeepL, focusing on the field of legal translation, with a particular emphasis on the translation of real estate contracts from English to Spanish. Considering that technological advancements continue to transform the translation field, especially in specialized areas such as legal translation, it is essential to assess the quality of these automatic translation tools in such specialized contexts. This study pays special attention to the quality of translations generated by DeepL, using two different methodologies, quantitative and qualitative, to compare automatic translations with human translations. It should be noted that the results suggest that, although DeepL represents a significant advance in automatic translation technology, its current limitations still necessitate the involvement of human translators, to review translations and thus ensure the accuracy and necessary quality of legal texts.

Keywords: Machine translation, DeepL, real estate contracts, quality evaluation

Índice

1	Introducción	6
1.1	Motivación.....	6
1.2	Objetivos	7
1.3	Estructura del trabajo	7
1.4	Preguntas de investigación	8
1.5	Estado de la cuestión	8
1.6	Hipótesis	9
2	Marco teórico.....	9
2.1	La traducción automática	10
2.1.1	Antecedentes históricos de la TA	10
2.1.2	Tipos de traducción automática.....	12
2.1.3	DeepL	13
2.2	La traducción jurídica	14
2.2.1	La traducción de contratos inmobiliarios	15
2.3	La traducción automática en el ámbito jurídico.....	16
2.4	El concepto de calidad en traducción	17
2.5	La evaluación de la calidad de la TA.....	18
2.5.1	Métodos de evaluación de la calidad.....	18
3	Marco legal	21
3.1	Los sistemas jurídicos	22
3.2	El Derecho de los contratos	23
4	Marco empírico.....	23

4.1	Metodología empleada en la investigación.....	24
4.1.1	Método de recogida de datos.....	24
4.1.2	Métodos de análisis de datos.....	26
4.1.3	Justificación de la metodología.....	27
4.1.4	Dificultades de la metodología.....	28
4.2	Análisis de resultados.....	31
4.2.1	Evaluación cuantitativa.....	31
4.2.2	Evaluación cualitativa.....	42
4.2.3	Análisis comparativo.....	47
5	Conclusiones.....	48
6	Bibliografía.....	50
7	Anexos.....	53
	Anexo 1. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Texto original (TO).....	53
	Anexo 2. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Traducción humana 1 (TH 1) del TO.....	56
	Anexo 3. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Traducción humana 2 (TH 2) del TO.....	59
	Anexo 4. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL.....	62
	Anexo 5. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York – Texto original (TO).....	65
	Anexo 6. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York – Traducción humana 1 (TH 1) del TO.....	67
	Anexo 7. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York – Traducción humana 2 (TH 2) del TO.....	70

Anexo 8. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York – Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL.....	73
Anexo 9. Contrato de arrendamiento de larga temporada – Texto original (TO).....	75
Anexo 10. Contrato de arrendamiento de larga temporada – Traducción humana (TH) del TO	96
Anexo 11. Contrato de arrendamiento de larga temporada – Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL.....	103
Anexo 12. Contrato de alquiler vacacional – Texto original (TO)	127
Anexo 13. Contrato de alquiler vacacional – Traducción humana (TH) del TO.....	132
Anexo 14. Contrato de alquiler vacacional – Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL	137
Anexo 15. Script Python.....	142

1 Introducción

El presente trabajo, titulado *La calidad de DeepL en la traducción de contratos inmobiliarios: un estudio comparativo inglés-español*, se ha desarrollado dentro del marco del Trabajo de Fin de Máster de los estudios de Traducción y Tecnologías ofrecidos por la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), y pretende estudiar la precisión, la fiabilidad y la coherencia de DeepL, una herramienta de traducción automática (en adelante TA), en el proceso de traducción de contratos inmobiliarios. Teniendo en cuenta que los avances tecnológicos siguen transformando el campo de la traducción, sobre todo en áreas especializadas como la jurídica, se vuelve imprescindible evaluar este tipo de herramientas en contextos prácticos y profesionales. Por esa razón, en las siguientes páginas se planteará un acercamiento al marco teórico, legal y empírico sobre el uso de DeepL en la traducción de contratos inmobiliarios, con el fin de evaluar en profundidad si esta herramienta automatizada puede satisfacer las necesidades de la traducción jurídica, especialmente en la traducción de términos y documentos tan especializados y localizados como los contratos inmobiliarios.

1.1 Motivación

En los últimos años, cada vez son más las empresas que adoptan tecnologías de TA en ámbitos profesionales y especializados, lo cual plantea la imperiosa necesidad de realizar evaluaciones exhaustivas acerca de la utilidad de estas herramientas, especialmente en contextos jurídicos. Pese a que algunas herramientas de TA como DeepL han demostrado ser capaces de traducir textos genéricos de manera adecuada, aún no se ha estudiado lo suficiente cómo las funcionalidades específicas de estas herramientas repercuten tanto en el proceso como en el producto final de la traducción, en especial en ámbitos tan especializados como el de la traducción jurídica. Esto es particularmente relevante en la traducción de contratos inmobiliarios, donde la terminología específica, los conceptos legales y la existencia de varios sistemas jurídicos suponen todo un desafío para el traductor humano. Esta investigación busca llenar este vacío examinando minuciosamente la capacidad de DeepL para gestionar la complejidad y la especificidad de los contratos inmobiliarios. Al hacerlo, aportaremos perspectivas que pueden llegar a ser valiosas para conocer el potencial y las limitaciones de la TA en este ámbito jurídico, ofreciendo así una base un poco más sólida sobre su implementación y mejora futura.

1.2 Objetivos

El objetivo principal de este trabajo es llevar a cabo un estudio comparativo sobre la calidad de las traducciones de DeepL al traducir contratos inmobiliarios del inglés al español. Para ello, se perseguirán de manera específica los siguientes objetivos:

- **Comparar la precisión, la calidad y la coherencia de las traducciones hechas por DeepL y las realizadas por traductores humanos** mediante métricas objetivas como BLEU y la taxonomía de errores MQM-DFQ diseñada por TAUS, lo cual permitirá una evaluación detallada y cuantitativa de las traducciones.
- **Identificar las limitaciones de DeepL a la hora de traducir terminología y conceptos jurídicos especializados.** Este objetivo se abordará analizando las diferencias entre las TA y las humanas, especialmente en términos de precisión y adecuación terminológica.
- **Examinar la influencia de la TA de DeepL en lo que atañe a la eficiencia y los tiempos de entrega del proceso de traducción de contratos inmobiliarios.**

Mediante estos objetivos, los profesionales de la traducción y, sobre todo, los especializados en la traducción de contratos inmobiliarios del inglés al español, tendrán la información necesaria para saber adaptarse a esta evolución tecnológica utilizando herramientas de TA como DeepL.

1.3 Estructura del trabajo

Este trabajo se lleva a cabo en dos etapas principales: en primer lugar, se ha construido su base a través del conocimiento del marco teórico y legal sobre la materia en cuestión, para aplicarlo seguidamente en el marco empírico, es decir, la parte práctica de la investigación.

La primera etapa constituye la base de todo el trabajo, dado que en ella se recopila toda la información necesaria sobre la temática que queremos abordar. La segunda etapa consiste en diseñar y en desarrollar la parte empírica, basándonos en los datos recopilados en la etapa anterior. Durante esta segunda etapa, se analizan una serie de contratos inmobiliarios con el objetivo de evaluar tanto la calidad de las traducciones realizadas por DeepL como aquellas hechas por traductores humanos. Para evaluar la calidad de las traducciones, se utilizará la métrica BLEU (*BiLingual Evaluation*

Understudy), la taxonomía de errores MQM-DFQ diseñada por TAUS y comparaciones directas con traducciones realizadas por profesionales humanos, con el fin de proporcionar un análisis exhaustivo y multifacético de la precisión y la coherencia de las traducciones.

1.4 Preguntas de investigación

A través de este trabajo se pretende evaluar la calidad de DeepL en la traducción de contratos inmobiliarios del inglés al español, por lo que se plantean las siguientes preguntas de investigación:

- **Pregunta principal:** ¿Es comparable la calidad de la TA proporcionada por DeepL con la traducción humana en el contexto de contratos inmobiliarios del inglés al español?
- **Preguntas específicas:**
 - 1) ¿Cuáles son los desafíos específicos a los que se enfrenta DeepL al traducir terminología especializada en contratos inmobiliarios? ¿Y cómo se comparan estos desafíos con lo que se enfrentan los traductores humanos?
 - 2) ¿En qué medida DeepL logra mantener la coherencia terminológica y estructural en la traducción de documentos contractuales a lo largo de textos extensos si lo comparamos con la traducción humana?
 - 3) En términos de precisión y naturalidad del lenguaje, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre las traducciones realizadas por DeepL y por traductores humanos?

1.5 Estado de la cuestión

La creciente evolución de la traducción automática lleva años revolucionando los cimientos de la traducción y experimentando mejoras en lo que concierne a la precisión de las traducciones de ámbitos tan complejos como el técnico o el especializado. Sin embargo, la traducción de documentos legales como, por ejemplo, los contratos inmobiliarios todavía se resisten y presentan desafíos únicos difíciles de resolver. A pesar de los avances significativos que hemos vivido, estudios recientes indican que la calidad de la TA podría estancarse a corto plazo por falta de innovaciones significativas en la tecnología subyacente. Tal y como destaca el informe de Lionbridge (2023), aunque la TA continúa estando presente e integrándose en diversos sectores, esta todavía se enfrenta a problemas fundamentales relacionados

con el tono o la precisión terminológica, lo cual limita su aplicabilidad en contextos jurídicos donde estos elementos son cruciales.

1.6 Hipótesis

Este trabajo está guiado por una serie de suposiciones iniciales que guiarán la investigación y los análisis posteriores en todo momento. Las siguientes hipótesis han sido formuladas con el propósito de evaluar específicamente la capacidad de DeepL a la hora de traducir contratos inmobiliarios del inglés al español:

- **Hipótesis principal:** Se espera que la calidad de las traducciones de los contratos inmobiliarios realizadas por DeepL no alcancen un nivel de calidad extremadamente alto, debido a la complejidad de la terminología específica, los conceptos legales y la variabilidad entre los sistemas jurídicos de los países de origen y de destino.
- **Hipótesis secundarias:**
 - 1) Es probable que DeepL muestre dificultades significativas a la hora de traducir términos y conceptos jurídicos especializados con precisión y coherencia, debido a la limitada capacidad de las herramientas de TA para ajustarse a las particularidades de los textos legales.
 - 2) Aunque se espera que DeepL pueda mantener cierta coherencia terminológica y estructural, los errores de coherencia y las discrepancias terminológicas pueden ser frecuentes debido a las limitaciones de la tecnología de TA en contextos complejos.

Estas hipótesis se irán evaluando a lo largo del estudio para determinar su validez y proporcionar así un análisis crítico de la eficacia de DeepL en la traducción jurídica de contratos inmobiliarios.

2 Marco teórico

Antes de adentrarnos en el marco empírico de este trabajo, resulta imprescindible profundizar en el marco teórico que sustenta esta investigación. Primero, proporcionaremos una visión global sobre la TA y explicaremos sucintamente su desarrollo histórico, enfatizando los avances tecnológicos que han permitido su aplicación en ámbitos tan especializados como el de la traducción jurídica. A continuación, nos centraremos en los desafíos específicos asociados con la traducción de contratos inmobiliarios y, finalmente, exploraremos el concepto de calidad en la

traducción y las metodologías para su evaluación en el contexto de la TA. Toda esta información sentará las bases para una evaluación crítica sobre el rendimiento de DeepL en la traducción de contratos inmobiliarios del inglés al español, proporcionando la base teórica necesaria para interpretar de forma efectiva los resultados que desarrollaremos en secciones posteriores.

2.1 La traducción automática

La TA, tal y como su nombre indica, se refiere al tipo de traducción automatizada realizada por un ordenador mediante un software específico. Este software es capaz de traducir textos de un idioma a otro conservando el significado y la intención del texto original sin intervención humana. El campo de estudio de la TA no es reciente, cuenta con innumerables adeptos y detractores, y ha ganado popularidad ante la preocupación de que, algún día, esta tecnología pueda remplazar al traductor humano. Pero, ¿qué implica realmente la TA? Para entender el panorama actual de esta tecnología es fundamental estudiar tanto su evolución histórica como los avances tecnológicos que han permitido su implementación en áreas tan especializadas como la traducción jurídica.

2.1.1 Antecedentes históricos de la TA

La evolución de la TA, desde sus inicios conceptuales hasta su consolidación como un campo interdisciplinario, ha estado marcada por numerosos avances y descubrimientos importantes a lo largo de la historia, la ciencia y la tecnología. Tal y como señala Hutchins en sus investigaciones, la raíces de la TA se remontan al siglo XVII cuando se concibió por primera vez la idea de los diccionarios mecánicos. Sin embargo, no fue hasta mediados del siglo XX cuando la TA empezó a experimentar avances significativos debido a las urgencias geopolíticas y científicas de la Guerra Fría (Hutchins, 2006).

Las primeras propuestas de TA estuvieron marcadas por los esfuerzos de dos investigadores, Georges Artsrouni y Petr Trojanskij, en la década de 1930 cuando se propusieron las primeras herramientas de traducción mecánica. No obstante, el gran avance en esta materia se produjo gracias a Weaver y Andrew Booth después de la Segunda Guerra Mundial cuando exploraron el uso de ordenadores para la traducción del lenguaje natural. Estos esfuerzos iniciales representaron el inicio de la era de la traducción automática computacional (Hutchins, 2006).

La década de 1950 fue testigo de la primera demostración pública de TA durante el experimento de Georgetown donde se hicieron las primeras pruebas de un prototipo que traducía algunas frases entre ruso e inglés. A pesar del escaso valor científico, este experimento influyó notablemente en la percepción que se tenía acerca de la TA, lo cual propició una importante inversión estadounidense para conseguir la deseada TA de alta calidad. A pesar de ello, este entusiasmo inicial se vio atenuado por el informe ALPAC¹ de 1966, que criticaba la ineficacia y las imprecisiones de la TA. Dicho informe provocó que EE. UU. redujese considerablemente su financiación y un declive temporal de la investigación (Hutchins, 2007).

Durante los años 1967 y 1976, las investigaciones se volvieron a retomar en otros países y los avances se orientaron hacia métodos basados en reglas y estadísticos. El resurgimiento del interés por la TA en la década de 1990, propiciado por la llegada de Internet, dio lugar a avances significativos en la TA estadística, ejemplificados por el proyecto Candide², desarrollado por IBM³, y otros sistemas basados en corpus (Hutchins, 2003).

A principios del siglo XXI se produjo un cambio de paradigma con la introducción de la TA neuronal, la cual aprovecha los algoritmos de aprendizaje profundo para procesar la traducción a un nivel que se aproxima a la sutileza y la complejidad del lenguaje humano, mejorando así significativamente la calidad de la traducción (Hutchins, 2007). Hoy en día, la TA continúa evolucionando y sigue siendo una herramienta importante para facilitar la comunicación global, gracias al constante progreso de las tecnologías emergentes y la lingüística computacional.

Además de estos desarrollos generales, la aplicación de la TA en el ámbito jurídico ha planteado desafíos únicos debido a las necesidades específicas que requieren los textos jurídicos. A medida que la TA ha ido evolucionando, también lo ha hecho su capacidad para gestionar textos con complejidades legales. Por ejemplo, la introducción de la TA neuronal ha permitido un tratamiento más matizado de las estructuras sintácticas y terminológicas, que son cruciales en la traducción de

¹ ALPAC (*Automatic Language Processing Advisory Committee*) fue un comité de científicos creado en 1964 para evaluar el progreso en TA. Su informe de 1966 fue muy escéptico y llevó a una reducción de fondos en este campo. Fuente: [TREMÉDICA](#). Consultado por última vez el 03/04/2024.

² Candide fue el primer programa de traducción automática estadística. Fuente: [TREMÉDICA](#). Consultado por última vez el 03/04/2024.

³ IBM (*International Business Machines Corporation*) es una empresa tecnológica multinacional con sede en Nueva York. Fuente: [ProSciences](#). Consultado por última vez el 06/04/2024.

contratos inmobiliarios. Estos avances han facilitado que sistemas como DeepL proporcionen traducciones que, aunque requieren la supervisión humana, sus resultados estén cerca de los que se requieren en el ámbito jurídico. Estudios recientes indican que, aunque la TA todavía se enfrenta a limitaciones en contextos legales, su integración con herramientas de posesición y revisiones humanas puede mejorar significativamente los resultados, haciendo que la TA sea una opción viable para la primera fase de traducción en entornos legales (Giera, 2023).

2.1.2 Tipos de traducción automática

Como señala Parra (2020), actualmente son tres los tipos de TA que predominan en el mercado: «la que utiliza información lingüística (comúnmente denominada como TA basada en reglas, o RBMT por sus siglas en inglés: *Rule Based Machine Translation*), la estadística (o SMT por sus siglas en inglés: *Statistical Machine Translation*) y la basada en redes neuronales (o NMT por sus siglas en inglés: *Neural Machine Translation*)». A continuación, presentamos con más detalle esta clasificación:

- 1) La **TA basada en reglas** se basa en un amplio conjunto de reglas lingüísticas y diccionarios para cada par de idiomas. Estas reglas dictan cómo se traducen las frases, basándose en gran medida en los análisis morfológicos, sintácticos y semánticos de las lenguas. Si bien es cierto que la TA basada en reglas no es la predominante en el mundo académico, su ventaja reside en la coherencia y la previsibilidad de sus traducciones, sobre todo en lenguas con estructuras morfológicas similares. Sin embargo, el desarrollo de estos sistemas es laborioso y requiere una gran inversión de tiempo y recursos.
- 2) La **TA estadística** es una buena alternativa para los costosos procesos de desarrollo de un sistema de TA basado en reglas. Este tipo de traducción automática fue introducida a finales del siglo XX y representa un cambio de los enfoques basados en reglas. La TA estadística utiliza modelos estadísticos para predecir la probabilidad de traducción de una palabra o de una frase basándose en el análisis de grandes corpus de textos bilingües. Además, presenta una gran ventaja frente a los basados en reglas: su capacidad para mejorar con el tiempo tan solo depende de datos. Sin embargo, puede tener problemas con los matices sintácticos y semánticos, por lo que a menudo produce traducciones menos coherentes en términos gramaticales.
- 3) La **TA basada en redes neuronales**, introducida en 2014, es la incorporación más reciente a la familia de paradigmas de traducción automática (Bahdanau, Cho y Bengio 2014, Cho et al. 2014) y utiliza algoritmos de aprendizaje

profundo para traducir textos. A diferencia de sus predecesoras, la TA basada en redes neuronales procesa toda la frase de entrada como un todo, lo que le permite tener en cuenta un contexto más amplio para generar traducciones más fluidas y precisas. Este sistema ha mejorado significativamente la calidad de las TA, subsanando muchas de las deficiencias gramaticales y estilísticas presentes en la TA estadística. Los sistemas de TA basados en redes neuronales aprenden gracias a grandes cantidades de datos y pueden perfeccionar sus traducciones basándose en la retroalimentación.

A raíz de los avances en la investigación sobre este tema, las fronteras entre estos tipos de sistemas son cada vez más difusas, y los sistemas híbridos combinan elementos de TA estadística y redes neuronales para poder aprovechar los beneficios de ambos sistemas. En cualquier caso, estos avances abren un nuevo mundo de oportunidades y de retos en los que la calidad de la traducción, sea cual sea su ámbito, es primordial.

2.1.3 DeepL

Presentada públicamente como una herramienta gratuita en agosto de 2017, el traductor de DeepL adquirió rápidamente trascendencia en el campo de la TA. Pese a que otras herramientas de TA como Google Translate llevan muchos años disponibles, DeepL ha logrado hacer lo que otros no han podido: captar la atención tanto de los profesionales del mundo de la traducción como del público en general debido a su rendimiento (Roiss & Zimmermann, 2021).

Según la descripción y los resultados de las pruebas publicados en la página web de DeepL⁴, esta herramienta parece ser muy bien recibida por los usuarios de traductores automáticos y está considerada como el mejor traductor automático del mundo, gracias a su sólida infraestructura tecnológica y su calidad en las tareas de traducción. A continuación, nos adentraremos en la tecnología que impulsa a DeepL, evaluaremos la calidad de su rendimiento basándonos en valoraciones externas, exploraremos su impacto en el campo de la traducción profesional y consideraremos las implicaciones futuras de su desarrollo continuo. Para ello, lo haremos a través de los siguientes aspectos:

⁴ Véase la descripción y resultados de los test publicados en la página web de DeepL: <https://www.deepl.com/es/quality/>. Consultado por última vez el 06/04/2024.

- **Fundamentos tecnológicos:** DeepL funciona con el tipo de TA basada en redes neuronales. Esta forma avanzada de inteligencia artificial permite al sistema almacenar grandes cantidades de datos y aprender de sus errores de traducción, mejorando así continuamente sus modelos de redes neuronales. Esta capacidad de autoaprendizaje es perfecta para mejorar significativamente la precisión y la naturalidad de sus traducciones. Sin embargo, la cantidad de idiomas que ofrece DeepL es más limitado que la de otras herramientas.
- **Calidad y rendimiento:** Tal y como afirma Roiss y Zimmermann (2021) en su trabajo, las pruebas que se han ido llevado a cabo por diferentes profesionales han demostrado que DeepL proporciona traducciones de buena calidad. La eficacia de esta herramienta de TA, se atribuye en gran medida, al uso de un amplio corpus de textos multilingües desarrollado originalmente para su predecesor: Linguee (un diccionario en línea que funcionaba con la ayuda de un corpus multilingüe de textos alineados). A lo largo de una década, DeepL ha ido recopilando más de mil millones de traducciones de alta calidad, proporcionando una amplia base para sus algoritmos de aprendizaje y ofreciendo un rico vocabulario y terminología especializada.
- **Impacto en la traducción profesional:** A pesar de reconocer los avances en TA que ofrece DeepL, siguen existiendo dudas acerca de las capacidades de la TA y la traducción humana. Como comenta Roiss y Zimmermann (2021), la posibilidad de que DeepL sustituya por completo a los traductores queda aún lejana. El papel de la TA en entornos profesionales parece más complementario que sustitutivo de la experiencia humana, sobre todo en lo que concierne a desarrollar tareas que requieren una comprensión profunda y un análisis crítico del contenido de un texto especializado.
- **Perspectivas de futuro:** Los avances en la tecnología de DeepL y sus posibles implicaciones para la formación y la práctica de la traducción ponen de relieve un panorama en constante evolución en el que coexiste la tecnología y la destreza humana. Así que aprovechar el potencial de estas herramientas para mejorar o complementar el potencial del traductor humano significa adaptar la metodología hacia este fin.

2.2 La traducción jurídica

La traducción jurídica, que es una especialización dentro del campo de la traducción, consiste en traducir documentos de carácter legal de un idioma hacia otro. Borja

(1996) va un poco más allá y define la traducción jurídica como «la traslación de una lengua a otra de los textos que se utilizan en las relaciones entre el poder público y el ciudadano (por ejemplo: denuncias, querellas, exhortos, citaciones, leyes) y también, naturalmente, de los textos empleados para regular las relaciones entre particulares con transcendencia jurídica (que dan lugar a contratos, testamentos o poderes). Entre estos textos legales, también podemos encontrar contratos de compraventa y financieros, poderes notariales y escrituras, documentación laboral, testamentos y fideicomisos, decisiones judiciales, etc.

Como hemos podido observar, el tema principal de la traducción jurídica gira en torno al Derecho y, por ende, el lenguaje jurídico que suele aparecer en este tipo de textos se caracteriza por un estilo formal y arcaico, una preferencia por el uso de terminología especializada y estructuras sintácticas embrolladas. En este sentido, Varó y Hughes (2002) describen el lenguaje jurídico como «carente de naturalidad, oscuro, lleno de redundancias expresivas y caracterizado por fórmulas estereotipadas».

Debido a la complejidad de la terminología específica, los conceptos legales y la existencia de varios sistemas jurídicos, la traducción jurídica plantea desafíos únicos para el traductor. Para traducir estos documentos no basta con dominar el idioma en el que el documento está redactado o tener mucha experiencia profesional en el mundo de la traducción, sino más bien todo lo contrario. El traductor debería poseer una buena formación académica en traducción y en Derecho para garantizar un trabajo de calidad.

2.2.1 La traducción de contratos inmobiliarios

La traducción de contratos inmobiliarios consiste en la traducción de un tipo de documentos legales que, en general, son muy complejos, tanto desde el punto de vista lingüístico como de contenido. Estos documentos recogen acuerdos legales de mutuo acuerdo entre dos o más partes que establecen los derechos y obligaciones relacionados con la compraventa, el arrendamiento, el financiamiento u otro tipo de transacción que involucre bienes inmuebles. Este género concreto de traducción especializada forma parte de la traducción jurídica y, por ende, llevarlo a cabo también requiere que el traductor posea unas cualidades muy específicas: competencia lingüística avanzada, comunicación precisa, dominio de la jerga jurídica, conocimiento de las diferencias entre sistemas jurídicos variados, y un conocimiento exhaustivo de la terminología específica del sector inmobiliario. Estos contratos, que incluyen condiciones de venta, transferencia de propiedad y otros acuerdos jurídicamente

vinculantes entre las partes, están profundamente arraigados en los sistemas jurídicos específicos de los países implicados. Así que traducir estos documentos con exactitud es crucial para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos legales y para preservar las obligaciones y los derechos legales previstos para todas las partes implicadas.

En el contexto actual de globalización, con un auge en el turismo y la demanda inmobiliaria que estamos viviendo, la necesidad de traducir contratos inmobiliarios entre países como España y el Reino Unido está en aumento. A pesar de las dificultades que presenta este tipo de traducciones, el traductor debe estar preparado para enfrentarse a estos textos, dada la relevancia y el potencial lucrativo de este campo.

2.3 La traducción automática en el ámbito jurídico

La integración de la TA en el ámbito jurídico representa un cambio significativo hacia la modernización de las prácticas jurídicas y la necesidad de dar respuesta a las crecientes exigencias de un mundo cada vez más globalizado. A pesar de su potencial, el uso de herramienta de TA, como DeepL, en contextos jurídicos presenta desafíos para el traductor debido a la precisión y la naturaleza específica requerida en este ámbito.

Tanto los textos jurídicos como los contratos inmobiliarios que se analizan en este trabajo se caracterizan por su vocabulario especializado, su estructura compleja y la imperiosa necesidad de lograr una traducción precisa para evitar ambigüedades. En la traducción de un contrato inmobiliario es mucho lo que está en juego, puesto que incluso los errores más mínimos pueden tener repercusiones legales significativas. Por lo tanto, aunque la TA puede ayudar a aumentar la productividad a la hora de traducir textos generalistas y voluminosos, su uso sigue teniendo limitaciones y requiere supervisión humana. Según Giera (2023), los profesionales consideran que las herramientas de TA «son una fuente de apoyo para mejorar la redacción de documentos jurídicos y comunicados con clientes: son innegablemente más rápidas y suponen un coste muy bajo». Sin embargo, los participantes de su estudio también afirman que «recurren a ellas como una herramienta más, pero no reemplazan a los traductores profesionales, sino que más bien utilizan las herramientas de TA para ciertos tipos de documentos que no necesitan una redacción de máxima calidad: entender el contenido del documento es suficiente» Giera (2023). Por lo tanto, tal y como muestra la investigación de Giera (2023) y como afirman otros autores como

Briva-Iglesias (2021), «la traducción humana sigue prevaleciendo sobre la TA». El uso de herramientas de TA en el ámbito jurídico puede servir como apoyo a los traductores especializados en este ámbito, pero por el momento parece poco probable que los vaya a sustituir.

Si examinamos detenidamente los avances por los que está pasando la TA en el ámbito jurídico, observaremos que, por un lado, los progresos en TA basados en redes neuronales han mejorado considerablemente la calidad de las traducciones jurídicas y, por el otro, que estos mismos sistemas, alimentados por extensos corpus de documentos legales, están mejor preparados para manejar las complejidades de la terminología y sintaxis jurídica que sus predecesores basados en reglas y estadísticas. A pesar de estos avances, la sutileza del lenguaje jurídico y la importancia del contexto hacen que la TA basada en redes neuronales siga requiriendo la revisión y posesión por parte de traductores humanos especializados.

También cabe destacar que la diversidad textual en el ámbito jurídico implica que cada tipo de texto requiera unos requisitos lingüísticos y funcionales específicos, lo que afecta la eficacia de la TA. Por lo tanto, es esencial evaluar la idoneidad del uso de la TA en cada caso específico.

A medida que la tecnología de TA continúa evolucionando es posible que aumente su integración en los flujos de trabajo de traducción jurídica, apuntando hacia un modelo híbrido donde la experiencia humana y la eficiencia tecnológica se combinen para satisfacer las crecientes demandas del mercado de la traducción jurídica.

2.4 El concepto de calidad en traducción

A medida que la demanda de servicios de traducción en áreas especializadas, como la jurídica, continúa aumentando, el concepto de calidad se vuelve más relevante. Este concepto en la traducción representa una combinación de relatividad y subjetividad. Según explica Parra (2006), la calidad «es relativa porque depende de múltiples factores como: el criterio del cliente, la calidad del texto de origen, la función y el destinatario del TL [texto de llegada], la competencia del traductor o los criterios empleados por el revisor o el evaluador. Por otra parte, [...] es subjetiva porque se ha interpretado de diferentes formas (desde el punto de vista diacrónico y sincrónico) en función de las corrientes y teorías que seguían los estudiosos que trabajaban con los métodos de evaluación. Esto es lógico si consideramos que cualquier juicio de valor

tiene casi siempre un componente subjetivo y que, en este sentido la traducción no es una excepción».

Una definición más detallada de una traducción de calidad es la proporcionada por Koby *et al.* (2014): «Una traducción de calidad es aquella en la que el mensaje plasmado en el texto de origen se transfiere por completo al texto de destino, incluyendo la denotación, la connotación, el matiz y el estilo. Además, el texto de destino está escrito en la lengua meta utilizando la gramática y el orden de las palabras correctos, lo que produce un texto culturalmente apropiado que, en la mayoría de los casos, se lee como si hubiera sido escrito originalmente por un hablante nativo de la lengua meta para los lectores de la cultura meta».

De estas explicaciones se deduce que, pese a que es complejo definir de forma precisa qué es la calidad en la traducción, muchos autores coinciden en destacar los mismos elementos esenciales: 1) un texto en la lengua meta que sea gramatical, sintáctica y estilísticamente correcto; 2) que resulte fluido; 3) que mantenga fielmente el significado del texto original; y 4) que satisfaga las necesidades y requisitos del usuario final (Briva-Iglesias, 2021).

En conclusión, aunque el concepto de calidad en traducción es fundamental en todo proceso de traducción, su definición sigue siendo compleja y depende en gran medida de los requisitos específicos que se asignen a cada traducción y de las necesidades del cliente.

2.5 La evaluación de la calidad de la TA

Detrás de toda TA de un texto siempre es necesario que un traductor humano evalúe la calidad de dicha traducción para garantizar que cumple con las expectativas previstas. No obstante, puesto que no existe una medida única perfecta para evaluar el resultado de una TA, la elección del método de evaluación puede variar. Algunos métodos son objetivos y se centran en métricas específicas, mientras que otros son subjetivos y se basan en la percepción y las necesidades del cliente.

2.5.1 Métodos de evaluación de la calidad

La evaluación de la calidad de textos traducidos mediante TA se divide, principalmente, en dos métodos: objetivos y subjetivos. Cada uno de ellos ha sido diseñado para medir distintos aspectos de la traducción.

El método objetivo tiene que ver con la evaluación automática, la cual utiliza programas informáticos para medir la calidad de la traducción sin la intervención directa de un evaluador humano. En cambio, el método subjetivo requiere la participación activa de evaluadores humanos, quienes aplican marcos de análisis de errores para juzgar la adecuación y la fluidez de la traducción.

2.5.1.1 Evaluación automática

La evaluación automática es un método objetivo que se basa en algoritmos específicos para medir la calidad de las traducciones sin necesidad de intervención humana. Este algoritmo se codifica en un software que, una vez ejecutado por un ordenador, calcula una puntuación de la evaluación. Dicha puntuación proporciona al usuario información sobre la calidad de la traducción, teniendo en cuenta aspectos como el conteo de palabras, los errores en las frases y el contexto general del idioma de destino (Saldanha & O'Brien, 2014).

Si bien se considera que la evaluación automática es una alternativa mucho más objetiva, rápida y económica que la evaluación humana, es importante destacar que presenta algunas limitaciones, ya que «el lenguaje entraña obstáculos, complejidades y dificultades que no son fáciles de representar o calcular con métricas automáticas. Por ejemplo, estas métricas no pueden tener en cuenta las coincidencias aproximadas como los sinónimos, ya que una métrica automática no puede considerar por completo las particularidades y complejidades del lenguaje» (Briva-Iglesias, 2021). Además, es crucial recordar que todo texto tiene múltiples traducciones correctas y posibles, pero en una evaluación automática solo se considera correcta la traducción de referencia, lo cual desfavorece otras traducciones que podrían ser igualmente válidas y adecuadas. Estas limitaciones son especialmente evidentes en ámbitos especializados como el jurídico.

Dentro de la evaluación automática existen varios métodos, pero uno de los más representativos y el que se ha utilizado en este estudio es la métrica **BLEU** (*Bilingual Evaluation Understudy*). Esta métrica es la más empleada al evaluar la calidad de un sistema de TA y compara una traducción de referencia humana con una generada automáticamente para calcular la similitud en términos de precisión de las palabras y la fluidez de las frases.

El puntaje de BLEU, que oscila entre 0 y 1 (o se expresa como un porcentaje), mide la coincidencia de n-gramas⁵ entre el texto traducido automáticamente y el texto de referencia. Así, cuanto más alto sea el puntaje (cercano a 1) y mayor sea la coincidencia de n-gramas entre la TA y la humana, mejor será considerada la calidad de la TA. Este método ha sido fundamental para la investigación y el desarrollo en el campo de la TA, puesto que ha permitido realizar comparaciones rápidas y consistentes entre diferentes sistemas de traducción. Sin embargo, a pesar de su utilidad, BLEU, al igual que otros métodos de evaluación automática presenta limitaciones, especialmente en contextos donde la equivalencia semántica y la adaptación cultural son críticas, dado que no capta en su totalidad la variabilidad y la riqueza del lenguaje humano (Papineni *et al*, 2001).

2.5.1.2 Evaluación manual

La evaluación manual o humana es un método subjetivo que implica la intervención directa de evaluadores humanos para medir la calidad de las traducciones. Este método se centra en aspectos que las métricas automáticas no pueden captar completamente como, por ejemplo, la adecuación cultural, la coherencia del texto o la naturalidad del lenguaje.

En este tipo de evaluación la traducción suele puntuarse de forma anónima por varios evaluadores humanos, los cuales analizan la traducción para identificar errores y graduar su gravedad, lo que permite obtener una perspectiva detallada y contextual de la calidad de la traducción (Liu, 2023). Dicha puntuación se obtiene combinando los resultados de la evaluación de todos los evaluadores involucrados.

Pese a que se considera que este tipo de evaluación es mucho más fiable y eficaz, sus deficiencias también son evidentes, ya que requiere más mano de obra, más recursos materiales, una mayor inversión de tiempo, puesto que el periodo de evaluación es largo y, por consiguiente, su coste es superior al de la evaluación automática. Es por todos estos motivos que, tal y como afirma Liu (2023), «la evaluación puramente manual no se utiliza prácticamente y, si se hace, se utiliza junto a la evaluación automática para ayudar los desarrolladores de sistemas a comprender con precisión el estado actual del sistema».

⁵ Un n-grama es una subsecuencia de n elementos de una secuencia dada. El estudio de los n-gramas es interesante en diversas áreas del conocimiento. Por ejemplo, es usado en el estudio del lenguaje natural, en el estudio de las secuencias de genes y en el estudio de las secuencias de aminoácidos. Fuente: [Artículo](#). Consultado por última vez el 25/05/2024.

Un sistema destacado en la evaluación manual de la calidad de la traducción es la **taxonomía de errores MQM-DFQ** que fue diseñada por TAUS⁶ y DFKI⁷ en el año 2015. Esta herramienta proporciona un marco estructurado para identificar y clasificar los errores en las traducciones. La taxonomía MQM (*Multidimensional Quality Metrics*) permite a los evaluadores seleccionar entre un amplio rango de posibles tipos de errores que van desde problemas léxicos hasta errores de estilo y gramática, permitiendo adaptar el modelo según las necesidades específicas del proyecto de traducción.

Utilizar esta plantilla MQM-DFQ facilita el trabajo de los evaluadores humanos al estandarizar la evaluación de la calidad, haciendo posible que diferentes evaluadores apliquen criterios uniformes al analizar los textos. Esto puede llegar a ser particularmente útil en proyectos de gran escala donde múltiples evaluadores pueden estar trabajando al mismo tiempo. Al proporcionar un conjunto común de criterios para la evaluación de errores, la plantilla MQM-DFQ ayuda a garantizar que la evaluación de la calidad sea más objetiva y comparativa, incluso dentro del ámbito subjetivo de la evaluación manual (Lommel *et al*, 2018).

3 Marco legal

Antes de detallar los aspectos empíricos de este estudio, es necesario establecer el marco legal que sustenta esta investigación sobre la calidad DeepL en la traducción de contratos inmobiliarios del inglés al español. Inicialmente, ofreceremos una visión general de los sistemas jurídicos predominantes en el contexto internacional: el derecho anglosajón (en inglés, *common law*) y el derecho continental europeo (en inglés, *civil* o *continental law*). A continuación, analizaremos cómo estas diferencias influyen en las prácticas de traducción jurídica, especialmente en la transposición de términos y conceptos entre estos sistemas. Por último, nos centraremos en el Derecho contractual, detallando cómo se articulan los principios jurídicos en la traducción de contratos y los desafíos que presentan los diferentes sistemas jurídicos. Esta información sentará las bases para comprender de forma efectiva los desafíos a los que se enfrentan los traductores jurídicos que traducen contratos inmobiliarios.

⁶ TAUS (*Translation Automation User Society*) es una organización independiente dentro del mundo de la traducción que promueve la incorporación de nuevas tecnologías en el sector. Fuente: [TAUS](#), traducción propia. Consultado por última vez el 11/05/2024.

⁷ DFKI (*Deutsches Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz*) es una asociación público-privada reconocida mundialmente por sus investigaciones en el campo de las tecnologías de software innovadoras. Fuente: [DFKI](#). Consultado por última vez el 11/05/2024.

3.1 Los sistemas jurídicos

En el ámbito de la traducción jurídica es fundamental conocer en profundidad los diferentes sistemas jurídicos que existen en el mundo. Dicho conocimiento ayudará al traductor a que pueda realizar traducciones precisas y que garanticen que los conceptos legales entre jurisdicciones se transmiten adecuadamente. Tal y como se ha comentado anteriormente, los sistemas más extendidos y que dominan el panorama del Derecho internacional son el *common law* y el *civil law*.

Para un traductor jurídico es de vital importancia entender que el Derecho no solo regula aspectos legales, sino que también refleja la cultura y la identidad de la sociedad que lo elabora. Es por ello que, los textos jurídicos deben comprenderse dentro de su contexto cultural específico, es decir, dentro de un ordenamiento jurídico⁸ determinado. Ya que tal y como expresa Gutierrez (2015), «desde el momento en que un jurista empieza a redactar un texto legal, este ya está enmarcado en un sistema jurídico que puede ser nacional o internacional». Comprender este aspecto cultural es importantísimo para entender el Derecho y para traducirlo de forma correcta. Si el traductor reconoce y respeta ese enfoque, la traducción resultante será fiel al texto original, y conservará las implicaciones y la esencia de la ley en el contexto de la sociedad de destino.

En lo que concierne al derecho anglosajón, originario de Inglaterra y ampliamente adoptado por países como Estados Unidos, Canadá y Australia, se caracteriza por el hecho de que se basa más en la jurisprudencia que en las leyes. Por el contrario, el derecho continental europeo, que prevalece en gran parte de Europa y en los países influidos por la colonización europea, se basa en leyes y códigos que necesitan de procedimientos cualificados en los parlamentos. Es este caso, la ley es más prescriptiva y detalla lo que está permitido y lo que está prohibido, haciendo menos énfasis en la interpretación judicial en comparación con el derecho anglosajón (Cálamo & Cran, s.f.).

Traducir textos jurídicos entre estos sistemas, derecho anglosajón y derecho continental europeo, requiere que el traductor posea mucho más que meros conocimientos lingüísticos, ya que sus estilos de redacción son muy distintos. Las decisiones traductológicas que el traductor tome en este contexto conllevan un

⁸ Ordenamiento jurídico: Es el conjunto total de normas jurídicas vigentes en una comunidad política determinada.

ejercicio de análisis legal, junto a una comprensión profunda de las diferencias filosóficas y funcionales entre ambos sistemas.

3.2 El Derecho de los contratos

El Derecho de los contratos es fundamental en cualquier sistema legal, puesto que regula las transacciones y acuerdos entre individuos y entidades, estableciendo las bases para las relaciones comerciales y personales (Cálamo & Cran, s.f.). En los sistemas de Derecho Civil, los contratos se estructuran y se interpretan a través de códigos legales que buscan aplicar principios generales a situaciones concretas. Esto contrasta con el sistema de derecho anglosajón, donde cada término del contrato se analiza con gran detalle y el énfasis se pone en la intención explícita de las partes y en la jurisprudencia previa (Cálamo & Cran, s.f.).

La traducción de documentos contractuales, por lo tanto, no solo requiere una excelente competencia lingüística, sino también un profundo conocimiento de estas diferencias estructurales y filosóficas. Los traductores especializados en esta materia deben de ser capaces de discernir y transmitir la intención legal subyacente del texto, una tarea que puede complicarse por la falta de equivalentes directos entre los sistemas jurídicos (Cálamo & Cran, s.f.).

Además, la función social y económica de los contratos implica que cualquier error o malentendido en su traducción pueda llevar a disputas legales o a la nulidad del acuerdo. Por lo tanto, la precisión y la fidelidad son primordiales en la traducción de este tipo de documentos legales, lo que exige un alto grado de especialización y comprensión del contenido legal en el que se encuentran los contratos.

4 Marco empírico

En esta sección, exploraremos en detalle los aspectos empíricos de esta investigación, centrándonos inicialmente en las metodologías aplicadas para evaluar la calidad de DeepL en la traducción de contratos inmobiliarios del inglés al español. Describiremos los métodos utilizados para la recogida de datos y las técnicas específicas empleadas para evaluar la calidad de la traducción. Además, fundamentaremos las metodologías de investigación elegidas, justificando su relevancia y adecuación para abordar las preguntas de investigación planteadas y así alcanzar los objetivos específicos del trabajo.

4.1 Metodología empleada en la investigación

A continuación, se detalla y justifica el marco metodológico que se ha empleado en esta investigación, la cual está dividida en cuatro apartados. Primero, se describen los métodos de recogida de datos, es decir, la selección de documentos y el uso de herramientas analíticas específicas. Acto seguido, se explican los métodos de análisis de datos utilizados, los cuales están basados en la combinación de métodos cuantitativos y cualitativos. Finalmente, se justifica la metodología empleada a lo largo de la investigación y, para acabar, se abordan las dificultades y limitaciones con las que nos hemos encontrado durante el proceso de investigación.

4.1.1 Método de recogida de datos

Para el desarrollo de la parte empírica de este trabajo se seleccionaron varios contratos inmobiliarios, categorizados en dos grupos principalmente: por un lado, los contratos de compraventa de bienes inmuebles; y, por el otro, los contratos de arrendamiento de viviendas. La selección de estos documentos permitió obtener información de gran utilidad para la investigación y el análisis de la calidad de las traducciones proporcionadas por DeepL del inglés al español.

Los documentos analizados se seleccionaron por su relevancia educativa y aplicabilidad práctica y se obtuvieron de dos fuentes primarias: la asignatura de Traducción jurídica I del Grado de Traducción, Interpretación y Lenguas Aplicadas de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), y la página web de RENTACOR⁹. En total, se analizaron cuatro textos: un contrato de compraventa de bienes inmuebles y tres contratos de arrendamiento residencial diferentes. Cada uno de estos contratos de arrendamiento abarca diversos aspectos relacionados con los acuerdos de alquiler como el arrendamiento a largo plazo, el alquiler vacacional y un contrato específico de arrendamiento en Nueva York.

Tanto para el contrato de compraventa de bienes inmuebles como para el contrato de arrendamiento de una vivienda en Nueva York, se utilizó una traducción realizada personalmente por la autora para una tarea académica de la asignatura de Traducción jurídica I, y se complementó con una propuesta de traducción facilitada por la profesora de la asignatura, basada en contribuciones de varios estudiantes. Cabe

⁹ RENTACOR es un proyecto de investigación, de carácter transversal, plurinstitucional y multidisciplinar, que aúna a profesionales e investigadores especialistas en tres disciplinas: Traducción, Derecho y Tecnología para realizar avances relevantes en el ámbito de la compraventa inmobiliaria. Fuente: [RENTACOR](#). Consultado por última vez el 11/05/2024.

destacar que no se presenta el texto en su totalidad, sino que se han tomado varias cláusulas del contrato.

En cuanto a los contratos de arrendamiento, se analizaron tres documentos que presentaban implicaciones jurídicas y desafíos traductológicos diferentes. El primero de los documentos fue un contrato de alquiler de larga temporada; el segundo, un contrato de alquiler vacacional y, el último, un contrato de arrendamiento de vivienda muy específico puesto que tiene lugar en Nueva York. Se eligieron estos documentos para analizarlos debido a su diversidad contractual y a su relevancia para analizar la calidad de DeepL en contextos jurídicos variados. Al igual que en el contrato de compraventa, para el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York también se utilizó una traducción modelo proporcionada en la asignatura de Traducción jurídica I, junto con la propia traducción de la autora.

Para evaluar la calidad de las traducciones, se utilizaron dos herramientas y métricas principales: la puntuación BLEU y la taxonomía MQM-DFQ de TAUS. Respecto a BLEU, este método mide la precisión y la fluidez de la traducción automática en comparación con las traducciones humanas de referencia. En cambio, la taxonomía MQM-DFQ, que se evalúa mediante una plantilla estructurada en formato Excel, permite un análisis estructurado y detallado de los errores de traducción, proporcionando así una evaluación cuantitativa y cualitativa de la calidad de la traducción.

En lo relativo a la preparación de los documentos para su análisis, se estandarizó el formato de todos los archivos para asegurar una codificación uniforme adecuada para el procesamiento digital. Este proceso de normalización incluyó la eliminación de cualquier texto o metadato irrelevante, como números de página, encabezados o pies de página, para evitar interferencias en el análisis. Al preparar los documentos de este modo, nos aseguramos de que la evaluación se centrara únicamente en la calidad de las traducciones tal y como se presentaban. Esto nos permitió que tanto la evaluación de las traducciones humanas como la de las automáticas fuese imparcial, preservó su forma original y mantuvo la coherencia de los textos.

Las traducciones humanas obtenidas, particularmente las de la asignatura de Traducción jurídica I, son de gran relevancia para esta investigación pues nos sirven como referencia para evaluar el funcionamiento de DeepL y comparar su eficacia con las traducciones humanas en condiciones similares. Aunque estas traducciones no

son concluyentes, nos ofrecen una sólida base comparativa que es esencial para evaluar si las TA de DeepL se alienan o no con los resultados humanos.

Se seleccionó esta metodología intencionadamente por su enfoque exhaustivo y detallado a la hora de recoger datos, lo cual facilita un análisis detallado de las capacidades y limitaciones de las herramientas de TA cuando se trata de traducir documentos jurídicos complejos. Mediante esta metodología, se busca contribuir significativamente al campo de los estudios de traducción, proporcionando información que podría influir en futuras aplicaciones y mejoras en la tecnología de la traducción.

Todos los documentos y contratos analizados en este estudio, incluyendo las traducciones de referencia y las realizadas por DeepL, se encuentran enumeradas y disponibles para consulta en los Anexos de este trabajo. Para más detalle, véase el Anexo 1 para el contrato de compraventa de bienes inmuebles, el Anexo 6 para el contrato de arrendamiento de vivienda en nueva York, el Anexo 9 para el contrato de arrendamiento de larga temporada y el Anexo 12 para el contrato de alquiler vacacional.

4.1.2 Métodos de análisis de datos

En esta investigación se emplea una combinación de métodos cuantitativos y cualitativos para evaluar la calidad de las traducciones proporcionadas por DeepL, comparándolas con las traducciones humanas. El componente cuantitativo utiliza la métrica BLEU, reconocida por su capacidad para proporcionar una indicación numérica de la similitud léxica y sintáctica entre las traducciones generadas automáticamente y un conjunto de traducciones humanas de referencia. Este método es fundamental para determinar la precisión de las traducciones de DeepL, tanto en lo que respecta a la concordancia palabra por palabra como en la coincidencia de secuencias de palabras.

Para complementar la evaluación cuantitativa, este estudio incorpora el marco *Multidimensional Quality Metrics* (MQM) desarrollado por la *Translation Automation User Society* (TAUS). Este marco estructurado permite evaluar cualitativamente los errores de traducción en varias categorías como la lengua, la terminología, el estilo y la precisión. Cada error identificado se clasifica y pondera en función de su gravedad, que varía desde problemas menores que afectan ligeramente a la legibilidad hasta errores graves que podrían inducir a error o confundir al elector. La implementación del marco MQM-DQF facilita una evaluar en profundidad de aspectos cualitativos de la

traducción que la métrica BLEU no puede abordar como, por ejemplo, los matices estilísticos y la adecuación contextual.

Se eligieron estas metodologías, principalmente, por su amplia aceptación y validación tanto en ámbitos académicos como profesionales. Ambas herramientas ofrecen un enfoque normalizado para la evaluación de traducciones, lo que garantiza que los resultados de este estudio sean relevantes y comparables dentro de la comunidad investigadora en general. Además, este doble enfoque permite un análisis más detallado del rendimiento de DeepL, destacando tanto sus capacidades como las áreas específicas en las que sería necesario introducir mejoras.

Para la aplicación práctica de estos métodos, se utilizan hojas de cálculo de Excel personalizadas para el análisis MQM-DFQ y software estadístico para calcular las puntuaciones BLEU. Estas herramientas permiten un examen detallado y una documentación sencilla de las evaluaciones de calidad de traducción. Además, permiten gestionar con eficacia grandes conjuntos de datos, lo que garantiza un proceso de evaluación riguroso y sistemático.

En resumen, los métodos analíticos seleccionados para este estudio proporcionan un marco sólido para evaluar la calidad de la traducción de herramientas automatizadas como DeepL. Al integrar la precisión cuantitativa de BLEU con la profundidad cualitativa de MQM-DFQ, esta investigación ofrece una perspectiva completa sobre las capacidades y limitaciones de las tecnologías de TA actuales, especialmente en el contexto de la traducción de documentos jurídicos como los contratos inmobiliarios.

4.1.3 Justificación de la metodología

La metodología seleccionada para esta investigación se basa en un enfoque de métodos mixto, por lo que integra a la vez el método cuantitativo y el cualitativo para ofrecer un análisis exhaustivo de herramientas de traducción automática como DeepL. Este enfoque resulta especialmente adecuado cuando se tienen que abordar documentos jurídicos complejos, donde es crucial asegurar tanto la precisión literal como la adecuación contextual.

Como se ha comentado anteriormente, el uso combinado de la métrica BLEU para el análisis cuantitativo y el marco MQM-DFQ para el análisis cualitativo permite evaluar de manera integral la precisión y los errores en TA, centrándose en el lenguaje, la terminología y el estilo de los contenidos legales especializados.

Además de la utilidad de estas herramientas de análisis, otra razón para elegir esta metodología mixta como método de recogida de datos es por lo que señala Pole (2009):

Los enfoques con metodologías mixtas pueden ser a veces superiores a las investigaciones con métodos individuales. La investigación con metodologías mixtas puede responder a preguntas que otros paradigmas no pueden. Los métodos que los investigadores utilizan dependen de la naturaleza de las preguntas planteadas. Algunas preguntas no pueden responderse con metodologías cuantitativas, mientras otras no pueden responderse mediante estudios cualitativos. Los investigadores pueden combinar enfoques de modo que uno verifique los descubrimientos del otro, que uno sirva como punto de partida para el otro, y que los enfoques puedan complementarse para explorar distintos aspectos de la misma pregunta.

Abogar por la adopción de esta metodología mixta en investigaciones resulta especialmente beneficiosa en estudios como el presente, ya que ofrece perspectivas valiosas tanto para la teoría como para la práctica. Además, la combinación de estos métodos fortalece la confiabilidad de los resultados y permite explorar facetas complejas de la traducción que de otro modo podrían pasarse por alto. Es por ello que esta metodología no solo sustenta los hallazgos de este estudio, sino que también establece un posible modelo replicable para futuras investigaciones en este mismo campo.

4.1.4 Dificultades de la metodología

A lo largo del desarrollo de esta investigación, nos hemos enfrentado a varias dificultades que han afectado tanto a la recogida de datos como a su posterior análisis. Una de las principales dificultades ha sido con el uso de la herramienta en línea *Interactive BLEU score evaluator*¹⁰, creada por la empresa Tilde y la cual queríamos utilizar para la evaluación cuantitativa de las traducciones. Inicialmente, habíamos planificado utilizar esta herramienta para calcular la puntuación BLEU de las traducciones automáticas de DeepL en comparación con las traducciones humanas de referencia. Sin embargo, la herramienta presentó problemas técnicos recurrentes que impidieron su funcionamiento adecuado, pese a haberlo intentando en diferentes días y bajo distintas condiciones. Este inconveniente se convirtió en un obstáculo significativo para nuestra investigación, puesto que Tilde BLEU era una parte decisiva de nuestra metodología inicial.

Ante esta situación, fue necesario improvisar y desarrollar una solución alternativa más simple para simular las funciones de dicha herramienta. Para ello, implementamos un script en Python utilizando la biblioteca *sacreBLEU*, ampliamente reconocida por su

¹⁰ <https://www.letsmt.eu/Bleu.aspx>

confiabilidad en la evaluación de traducciones automáticas. Esta biblioteca está diseñada para garantizar la coherencia y la reproducibilidad en los cálculos de la puntuación BLEU al proporcionar una implementación estandarizada que incluye una tokenización adecuada y otros pasos de preprocesamiento. Según Post (2018), sacreBLEU resuelve muchas inconsistencias habituales en los cálculos de puntuación BLEU, por lo que es una opción fiable para la evaluación de traducciones.

El script desarrollado facilita una evaluación detallada de las traducciones. Funciona leyendo y segmentando archivos de traducciones de referencia y candidatas en líneas individuales, lo que es crucial para una comparación precisa. El script filtra líneas vacías para evitar errores de cálculo, usando sacreBLEU para evaluar la concordancia de n-gramas entre las traducciones candidatas y de referencia. Además, el script mide la longitud media de las frases de referencia y candidatas, así como la precisión y fluidez de las traducciones, proporcionando información valiosa sobre la calidad de las mismas. Estas métricas incluyen:

- **Longitud media:** Determina si las traducciones mantienen una longitud comparable, un aspecto importante para la legibilidad y fluidez del texto.
- **Precisión media:** Muestra la proporción de palabras en la traducción candidata que coinciden exactamente con las de las traducciones de referencia.
- **Fluidez media:** Evalúa la fluidez de la traducción candidata al comparar la longitud de sus frases con las de las traducciones de referencia.

Para la evaluación cuantitativa, este es el script de Python que se ha utilizado (Anexo 15):

```

1  import sacrebleu
2
3  def calculate_bleu(reference_files, candidate_file):
4      references = [open(ref, 'r', encoding='utf-8').read().split('\n') for ref in reference_files]
5      candidate = open(candidate_file, 'r', encoding='utf-8').read().split('\n')
6
7      # Filtrar líneas vacías
8      filtered_refs = [[line for line in ref if line] for ref in references]
9      filtered_candidate = [line for line in candidate if line]
10
11     bleu = sacrebleu.corpus_bleu(filtered_candidate, filtered_refs)
12
13     avg_len_ref = sum(len(ref.split()) for ref in filtered_refs[0]) / len(filtered_refs[0])
14     avg_len_cand = sum(len(cand.split()) for cand in filtered_candidate) / len(filtered_candidate)
15
16     avg_precision = sum(min(len(ref.split()), len(cand.split())) / len(cand.split()) for ref, cand in zip(filtered_refs[0], filtered_candidate)) / len(filtered_candidate)
17     avg_fluency = sum(len(cand.split()) / len(ref.split()) for ref, cand in zip(filtered_refs[0], filtered_candidate) if len(ref.split()) > 0) / len(filtered_candidate)
18
19     return bleu, avg_len_ref, avg_len_cand, avg_precision, avg_fluency
20
21 def main():
22     path_to_reference1 = 'TH1_segmented.txt'
23     path_to_reference2 = 'TH2_segmented.txt'
24     path_to_candidate = 'TA_segmented.txt'
25
26     bleu, avg_len_ref, avg_len_cand, avg_precision, avg_fluency = calculate_bleu([path_to_reference1, path_to_reference2], path_to_candidate)
27
28     print(f"BLEU score: {bleu.score:.4f}")
29     print(f"Average length of references: {avg_len_ref:.2f}")
30     print(f"Average length of candidate: {avg_len_cand:.2f}")
31     print(f"Average precision: {avg_precision:.4f}")
32     print(f"Average fluency: {avg_fluency:.4f}")
33
34 if __name__ == "__main__":
35     main()

```

Este script ha resultado ser una buena fuente de información, aunque necesitó varias adaptaciones para cumplir completamente con las demandas de nuestra investigación. Inicialmente, aspirábamos a obtener métricas más detalladas, como la precisión de unigramas, bigramas y trigramas. Sin embargo, las modificaciones realizadas generaron errores técnicos que no logramos solucionar dentro del plazo estimado del proyecto. El problema principal surgía del manejo de los formatos de entrada por parte de la biblioteca sacreBLEU, que exige secuencias de secuencias de cadenas. A pesa de los múltiples intentos de ajustar el script, no pudimos incorporar estas métricas avanzadas debido a estos obstáculos insuperables.

Finalmente, optamos porque el script final se centrara en calcular métricas fundamentales como la puntuación BLEU, la longitud media, la precisión media y la fluidez media de las traducciones candidatas y de referencia. Este enfoque simplificado fue esencial para superar los problemas técnicos relacionados con Tilde BLEU y asegurar que nuestra evaluación permaneciera sólida y confiable.

Las métricas proporcionadas por el script aportaron datos valiosos sobre la calidad de las traducciones, enriqueciendo de manera significativa nuestro análisis. Además, la inclusión del script en los anexos (Anexo 15) de este trabajo fomenta la transparencia y la reproducibilidad, posibilitando la mejora y replicación futura de este método. Esta adaptación no solo nos ayudó a resolver un problema técnico, sino que también enriqueció la calidad general de nuestra metodología de investigación, ofreciendo nuevas perspectivas que no habíamos considerado inicialmente.

Además, cabe destacar que, debido a restricciones de tiempo, fue necesario limitar el número de textos a analizar y simplemente analizamos aquellos que contaban con dos traducciones humanas disponibles. Esta decisión aseguró que cuando se evaluaba un texto este se pudiese evaluar bajo las mismas condiciones (cuantitativamente y cualitativamente). Este cambio no fue lo más ideal para el trabajo, pero ayudó a mantener la integridad de la metodología y a asegurar que tanto los análisis individuales como los comparativos se llevaran a cabo en igualdad de condiciones. Puesto que, debido a estos imprevistos, también se tuvieron que limitar los aspectos a evaluar en la metodología cualitativa para que fuesen equiparables a los de la cuantitativa.

4.2 Análisis de resultados

En esta sección, realizaremos un análisis detallado de los resultados obtenidos en nuestra investigación, centrándonos en evaluar tanto los aspectos cuantitativos como cualitativos de las traducciones. Nuestra investigación estudia la calidad de las traducciones automáticas realizadas por DeepL de contratos inmobiliarios. Además, analizamos la precisión y fluidez de las traducciones, además de identificar los tipos y la gravedad de los errores encontrados.

Al combinar estas evaluaciones, nuestro objetivo es ofrecer una visión comprensiva sobre las fortalezas y debilidades de las herramientas de TA en entornos jurídicos, y cómo estas se comparan con las traducciones realizadas por humanos. Las secciones subsecuentes profundizarán en cada uno de los aspectos mencionados, comenzando con la evaluación cuantitativa a través de las puntuaciones BLEU, continuando con una evaluación cualitativa, y concluyendo con un análisis comparativo que nos permitirá extraer conclusiones significativas de nuestros resultados.

4.2.1 Evaluación cuantitativa

En esta subsección analizaremos en profundidad los dos documentos jurídicos clave de esta investigación: por un lado, un contrato de compraventa de bienes inmuebles y, por el otro, un contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York. Estos dos contratos inmobiliarios, junto a sus dos respectivas traducciones humanas, son la base para evaluar la calidad de las traducciones automáticas generadas por DeepL. Los resultados que se obtendrán son fundamentales para comprender los matices de la eficacia de la TA en lo que concierne a la terminología jurídica y a las estructuras oracionales.

- **Descripción y análisis de los documentos:**

El primer documento objeto de nuestro análisis es el contrato de compraventa de bienes inmuebles. Este contrato tiene como finalidad establecer las condiciones bajo las cuales se realiza la compraventa de una propiedad. Por sus características, este texto se distingue por utilizar un lenguaje formal y seguir un formato muy estructurado, ambos aspectos típicos de los textos jurídicos.

En lo que concierne al texto original (TO) en inglés, este consta de 472 palabras, mientras que las traducciones humanas, identificadas como TH1 y TH2, muestran un incremento en su longitud, puesto que la TH1 tiene 578 palabras y la TH2 568. Este

aumento se puede atribuir a las diferencias estructurales y sintácticas entre el inglés y el español. El español, al ser un idioma que tiende a la explicitud, utiliza más palabras para asegurar la claridad y describir las acciones con mayor precisión. Este fenómeno se debe a la necesidad de adaptar las estructuras gramaticales y las expresiones idiomáticas del inglés, que a menudo requieren construcciones más complejas y detalladas en español para transmitir el mismo significado. Por otro lado, la traducción automática (TA) realizada por DeepL contiene 524 palabras. Esto representa un número menor de palabras en comparación con las traducciones humanas (TH1 y TH2), pero aun así supera la longitud del texto original (TO). Este comportamiento de DeepL sugiere que, aunque la TA tiende a simplificar el contenido, eliminando posibles redundancias, también introduce ciertas expansiones (a veces añade palabras o estructuras gramaticales adicionales que no están presentes de forma explícita en el TO), lo cual es característico de los procesos de TA, donde el balance entre condensación y expansión textual depende de cómo el software interprete y procese el idioma de origen y de destino.

El segundo documento que hemos analizado es el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York. Este contrato detalla los derechos y obligaciones tanto de propietarios como de inquilinos dentro del contexto de un arrendamiento residencial en esa ciudad. Al igual que en el documento anterior, este documento también se caracteriza por el uso de un lenguaje formal y un formato muy estructurado.

En cuanto al texto original (TO) en inglés, este consta de 517 palabras. Sus traducciones humanas muestran un notable aumento en su longitud, puesto que la TH1 contiene 581 palabras y la TH2, que es más extensa, tiene 646 palabras. Este incremento en la cantidad de palabras puede ser debido a las diferencias inherentes entre la estructura gramatical y las necesidades de expresión explícitas en español comparado con el inglés, tal y como se ha explicado anteriormente. Por otra parte, la traducción automática (TA) realizada por DeepL cuenta con un total de 537 palabras. Aunque esta cifra es superior a la del texto original, es menor en comparación con las traducciones humanas. Por lo tanto, el comportamiento de la TA con este documento también indica que el software ha tendido a simplificar el contenido.

A continuación, se presenta una tabla comparativa que resume las longitudes de los textos originales y sus respectivas traducciones, tanto humanas como automáticas, relacionados con los documentos analizados:

Documento	Texto Original (TO)	Traducción Humana 1 (TH1)	Traducción Humana 2 (TH2)	Traducción Automática (TA)
Contrato de compraventa de bienes inmuebles	472 palabras	578 palabras	568 palabras	524 palabras
Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York	517 palabras	581 palabras	646 palabras	537 palabras

- **Análisis de los resultados cuantitativos (puntuaciones BLEU):**

En lo que respecta a las puntuaciones BLEU obtenidas de estas traducciones, debemos afirmar que han proporcionado datos significativos. Por ejemplo, al analizar el contrato de compraventa de bienes inmuebles se obtuvo una puntuación BLEU de 39.2641, lo que indica un grado relativamente alto de correspondencia léxica y sintáctica respecto a las traducciones humanas. En cambio, el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York obtuvo una puntuación significativamente inferior, con 24.4303 puntos, lo que indica discrepancias más importantes entre las traducciones automáticas y las humanas.

Para visualizar más fácilmente los resultados expuestos, se ha creado una tabla comparativa que ilustra las puntuaciones BLEU junto con otras métricas relevantes:

Documento	Puntuación BLEU	Longitud media texto referencia	Longitud media texto candidato	Precisión media	Fluidez media
Contrato de compraventa de bienes inmuebles	39.2641	12.57	11.15	0.8304	3.4370
Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York	24.4303	14.17	11.93	0.6537	4.6387

Si analizamos las puntuaciones BLEU de los dos contratos inmobiliarios observaremos una diferencia considerable entre la puntuación de ambos documentos. Este resultado pone de manifiesto tanto los desafíos a los que se enfrentan las TA de DeepL como

las funcionalidades que ofrece esta herramienta a la hora de gestionar el lenguaje jurídico especializado.

Si analizamos la puntuación del primer documento, el contrato de compraventa de bienes inmuebles, este documento obtuvo una puntuación BLEU de 39.2641. Esta puntuación indica un grado relativamente alto de correspondencia léxica y sintáctica entre la TA de DeepL y las traducciones humanas. En cuanto a la longitud media de la traducción de textos candidatos, cabe destacar que se acerca mucho a la del texto de referencia, ya que tan solo hay una diferencia de 1.42. La puntuación de la precisión es relativamente alta (0.8304), lo que sugiere que una gran proporción de frases de la TA se alinearon bien con las TH. La puntuación de la fluidez (3.4370), no es la más idónea y sugiere que la TA mantiene una fluidez y legibilidad razonable, aunque puede haber margen de mejora para garantizar que las traducciones automáticas resulten lo más naturales posible.

A diferencia del documento anterior, el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York ha obtenido una puntuación BLEU bastante más inferior a la del contrato inmobiliario anterior: 24.4303, es decir, 14.8338 puntos menos. Esto indica que las diferencias entre las traducciones automáticas y las humanas son mucho más grandes. La longitud media entre los textos de referencia muestra una menor similitud en comparación con el contrato de compraventa de bienes inmuebles, y la puntuación de precisión de 0.6537 refleja una tasa más baja de coincidencias exactas en las comparaciones de n-gramas. La puntuación de fluidez es más alta que la del contrato de compraventa, lo que podría sugerir que las oraciones en la TA fluyen bien, pero podrían no reflejar con precisión los aspectos legales y los matices del TO.

Comparando los dos resultados, observaremos que el contrato de compraventa de bienes inmuebles se traduce con mayor precisión, tal y como indica su puntuación BLEU que es la más alta. Esto podría atribuirse a la terminología jurídica específica y a las estructuras oracionales presentes en este documento, que pueden ajustarse mejor a los datos de entrenamiento de DeepL o a la capacidad de sus algoritmos para gestionar el lenguaje jurídico relacionado con la propiedad.

Por otro lado, el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York, con la puntuación BLEU más baja, pone de manifiesto los desafíos a los que se enfrenta el algoritmo de traducción a la hora de abordar las complejidades inherentes a los contratos de arrendamiento, posiblemente debido a la especificidad de los términos y cláusulas que varían significativamente en este tipo de documentos legales. Pese a

que este documento ha obtenido la mejor puntuación en lo que a fluidez se refiere, esto no compensa la falta de precisión, lo que apunta a la necesidad de seguir perfeccionando el proceso de traducción automática para garantizar tanto la legibilidad como la precisión jurídica.

Como conclusión, este análisis sugiere que, aunque las herramientas de TA como DeepL pueden proporcionar un nivel básico de traducción de documentos jurídicos complejos, la variabilidad de su calidad y eficacia depende del tipo de documento, de la terminología y de su estructura. Considero que estos aspectos son cruciales para comprender las limitaciones de las herramientas de TA actuales y para determinar las áreas de mejora futuras.

- **Análisis detallado de ejemplos (TH vs. TA):**

Para ilustrar la aplicación práctica de las métricas discutidas anteriormente, empezaremos presentando un ejemplo focalizado en la cláusula «Garantías del vendedor» que aparece en el contrato de compraventa de bienes inmuebles. Este análisis desglosa las variaciones textuales entre el texto original (TO), las traducciones humanas (TH1 y TH2) y la traducción automática (TA), subrayando sutilezas en la elección de palabras, la estructura de las oraciones y la precisión del contenido.

Ejemplo de la «puntuación BLEU» en la cláusula de «Garantías del vendedor»:

Versión	Cita
TO	SELLER'S WARRANTIES: Seller warrants that Seller has not received notification from any lawful authority regarding any assessments, pending public improvements, repairs, replacements or alterations to said premises that have not been satisfactorily made.
TH1	GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal sobre tasaciones, mejoras públicas pendientes, reparaciones, sustituciones o alteraciones en la propiedad que no se hayan llevado a cabo de manera satisfactoria. Estas garantías permanecerán vigentes tras el traspaso de la escritura.
TH2	GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal por no haber realizado satisfactoriamente cualquier tasación, mejora pública pendiente, reparación, sustitución o modificación

	de la citada propiedad. Estas garantías perdurarán al otorgamiento de la escritura.
TA	GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que el Vendedor no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal con respecto a ninguna tasación, mejoras públicas pendientes, reparaciones, reemplazos o alteraciones a dichas instalaciones que no se hayan realizado satisfactoriamente. Estas garantías sobrevivirán a la entrega de la escritura anterior.

Como se puede observar en las citas, todas las versiones mantienen un alto nivel de precisión léxica y sintáctica, con variaciones menores que reflejan los distintos estilos de formulación legal. Por ejemplo, mientras que la TA tiende a repetir estructuras del TO con ligeros ajustes que no alteran el significado, las TH muestran adaptaciones idiomáticas que intentan clarificar y precisar el mensaje para el contexto legal español. Pese a que en este caso la TA parece que gestiona adecuadamente la traducción de contenido jurídico especializado, también evidencia lo importante que son las pequeñas sutilezas en este tipo de traducciones, pues la elección de las palabras y la construcción de las frases puede afectar a la precisión y fluidez del texto traducido, lo cual se refleja en la puntuación BLEU.

Para profundizar en el concepto de «precisión media» que aparece en la puntuación BLEU, sería útil analizar cómo las diferentes traducciones han gestionado la traducción de términos específicos que son cruciales en el contexto legal. Un buen ejemplo de ello lo podemos encontrar en la descripción de las condiciones de pago que aparece en el contrato, ya que este fragmento ilustra la precisión con la que cada traducción gestiona la terminología relacionada con las transacciones financieras.

Ejemplo sobre la «precisión media» en la traducción de la descripción de las condiciones de pago:

Versión	Cita
TO	PURCHASE PRICE: The Total Price shall be \$_____ payable as follows: Earnest money: (Receipt of which is hereby acknowledged) \$_____
TH1	PRECIO DE COMPRA: El precio total será de _____ USD a pagar de la siguiente manera: Depósito de garantía (acusamos recibo en virtud de este acto): _____ USD

TH2	PRECIO DE COMPRA: el precio total es de _____ USD pagaderos por el Comprador de la siguiente manera: Depósito de garantía: (recibido por la presente) _____ USD.
TA	PRECIO DE COMPRA: El Precio Total será de \$_____ pagadero de la siguiente manera: Fianza: (Se acusa recibo de la misma) \$_____

Si analizamos las citas, podremos ver que, por ejemplo, el término en inglés «earnest money» se ha traducido de diferente manera entre las TH y la TA. La TA ha optado por la palabra «finanzas», una traducción que, aunque podría considerarse correcta no refleja la terminología más comúnmente utilizada en ciertos contextos legales españoles donde «depósito de garantía» sería lo más apropiado. Otro aspecto a destacar en lo que concierne a este ejemplo sería la forma en la que se hace referencia a los dólares estadounidenses. Ambas traducciones humanas (TH1 y TH2) se refieren del mismo modo, utilizando sus siglas en inglés: «USD». En cambio, en la TA se utiliza el símbolo «\$» y no sería adecuado. En este caso, otras alternativas comúnmente utilizadas serían las siguientes: «Dólares de los Estados Unidos», «Dólares estadounidenses», «US\$» o «USD». La precisión media, en este caso, destacaría la importancia de elegir términos que no solo sean correctos, sino que también sean los más adecuados para el contexto específico, asegurando que las traducciones sean precisas y contextualmente pertinentes. Esta variabilidad en la precisión léxica entre la TA y las TH refleja la necesidad de considerar cuidadosamente cómo se traducen los términos especializados para mantener la integridad y la precisión del contenido legal.

Para analizar si la «fluidez media» en una traducción es buena o no, tenemos que fijarnos en oraciones complejas que involucren múltiples cláusulas y que puedan variar significativamente su longitud en función de la estructura entre idiomas. Un buen ejemplo para analizar lo encontramos en la cláusula relacionada con la mediación en disputas, la cual involucra estructuras condicionales y decisiones.

Ejemplo sobre la «fluidez media» en la traducción de la cláusula de mediación:

Versión	Cita
TO	MEDIATION: Any dispute between Purchaser and Seller related to this contract that is not resolved through informal discussion [choose one:] _____ will _____ will not be submitted to a mutually acceptable mediation service or provider.

TH1	MEDIACIÓN: Cualquier conflicto entre el Comprador y el Vendedor relacionado con el presente contrato que no se resuelva mediante una deliberación informal [elegir una opción:] _____ será _____ no será notificado a un mediador consensuado por ambas partes.
TH2	MEDIACIÓN: Cualquier disputa entre el Comprador y el Vendedor relacionada con este contrato que no se resuelva mediante deliberación informal [elegir una:] _____ será _____ no será enviada a un servicio o proveedor de mediación de común acuerdo.
TA	MEDIACIÓN: Cualquier disputa entre el Comprador y el Vendedor relacionada con este contrato que no se resuelva a través de una discusión informal [elija una:] _____ será _____ no será sometida a un servicio o proveedor de mediación mutuamente aceptable.

En la cita de la TA podemos observar un nivel alto de fluidez. Además, también cabe mencionar que la TA mantiene una estructura sintáctica bastante clara y paralela al TO. Por lo tanto, basándonos en esta oración podemos afirmar que la TA ha podido traducir de forma bastante eficiente las estructuras condicionales complejas sin perder claridad, lo que es imprescindible en textos de naturaleza jurídica, puesto que cada palabra puede tener implicaciones legales significativas. También podemos observar que, en la TA, las palabras se han elegido cuidadosamente y la estructura de la traducción refleja una adaptación consciente al estilo y las normas del idioma español, al igual que se ha hecho en las TH. Por lo tanto, este análisis de fluidez media sugiere que la TA, en este caso, ha logrado mantener un equilibrio entre la integridad estructural del texto original y la adaptación de la sintaxis para mejorar la legibilidad y la comprensión en el idioma de destino. Pese a que en este caso la fluidez de la TA ha sido relativamente buena, también hay otros ejemplos en el mismo texto donde la TA presenta una construcción que, aunque gramaticalmente es correcta, la falta de fluidez puede afectar cómo el público objetivo percibe la claridad del contrato, causando incluso confusiones o malentendidos. Por lo tanto, este tipo de problemas subrayan la necesidad de una revisión humana tras la TA para asegurar que el documento no solo sea preciso, sino que también sea claro y de calidad. Esta falta de fluidez se hace evidente en la TA de la siguiente frase:

Versión	Cita
TO	MEDIATION: Any dispute between Purchaser and Seller related to this contract that is not resolved through informal discussion [choose one:] _____ will _____ will not be submitted to a mutually acceptable mediation service or provider. The parties to

	the mediation shall bear the mediation costs equally.
TH1	MEDIACIÓN: Cualquier conflicto entre el Comprador y el Vendedor relacionado con el presente contrato que no se resuelva mediante una deliberación informal [elegir una opción:] _____ será _____ no será notificado a un mediador consensuado por ambas partes. Las partes de la mediación deberán asumir los gastos de mediación equitativamente.
TH2	MEDIACIÓN: Cualquier disputa entre el Comprador y el Vendedor relacionada con este contrato que no se resuelva mediante deliberación informal [elegir una:] _____ será _____ no será enviada a un servicio o proveedor de mediación de común acuerdo. Las partes de la mediación deberán asumir los gastos de mediación por igual.
TA	MEDIACIÓN: Cualquier disputa entre el Comprador y el Vendedor relacionada con este contrato que no se resuelva a través de una discusión informal [elija una:] _____ será _____ no será sometida a un servicio o proveedor de mediación mutuamente aceptable. Las partes en la mediación asumirán los costes de la mediación a partes iguales.

Una vez completado nuestro análisis detallado sobre el contrato de compraventa de bienes inmuebles, pasaremos a analizar el otro contrato inmobiliario: el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York. Este análisis se centrará igualmente en la puntuación BLEU, la precisión y la fluidez. Estos aspectos nos permitirán comprender de forma exhaustiva las cualidades lingüísticas y técnicas propias a las traducciones, y cómo se abordan las complejidades terminológicas específicas de la legislación inmobiliaria de Nueva York.

En cuanto a la «puntuación BLEU» de este contrato, que mide la concordancia entre la TA y las TH, observamos que es mucho más inferior que la del documento anterior. Esta diferencia señala desafíos particulares en la TA de este tipo de documento y sugiere una menor alineación léxica y sintáctica. Dicha disparidad entre documentos puede atribuirse a varios factores inherentes al propio texto y a la naturalidad de las traducciones.

Para ejemplificar lo que acabamos de comentar, lo podemos hacer mediante la cláusula sobre depósitos de garantía, que es muy importante para entender cómo las traducciones utilizan la terminología jurídica.

Ejemplo sobre la «puntuación BLEU» en la traducción de la cláusula sobre depósitos de garantía:

Versión	Cita
TO	SECURITY DEPOSIT. As a security deposit, Tenant shall deposit with Landlord the sum (not to exceed the equivalent of one month's rent) of _____DOLLARS (\$_____), receipt of which is hereby acknowledged by Landlord.
TH1	FIANZA. El Arrendatario abona la suma de _____ DÓLARES ESTADOUNIDENSES (_____US\$) en concepto de fianza (que no excede el equivalente a un mes de renta) al Arrendador, de los cuales acusamos recibo en el momento de la firma del presente contrato.
TH2	FIANZA. El Arrendatario debe abonar al Arrendador la suma de _____ DÓLARES ESTADOUNIDENSES (____US\$) en concepto de fianza (que no excederá el equivalente de un mes de renta), pago que se ha hecho efectivo en este acto.
TA	DEPÓSITO DE SEGURIDAD. Como depósito de seguridad, el Arrendatario depositará con el Propietario la suma (que no excederá el equivalente a un mes de alquiler) de _____ DÓLARES (\$_____), cuyo recibo reconoce por el presente el Propietario.

Este ejemplo muestra un alto grado de concordancia léxica y sintáctica entre la TA y las TH. Todas las versiones transmiten con eficacia la información sobre las condiciones de la fianza, incluido el importe y su gestión, elementos importantes en un contrato de arrendamiento.

Para profundizar en la comprensión de la «precisión media» en el contexto de este contrato de arrendamiento de Nueva York, lo podemos hacer mediante la traducción de algunos términos contractuales como, por ejemplo, la cláusula de «reformas y mejoras». Esta cláusula es importantísima en los contratos de arrendamiento de una vivienda, puesto que incluye detalles sobre las modificaciones que el arrendatario puede realizar en la propiedad. Así que traducir bien estos términos no solo impacta en la interpretación legal del contrato, sino también en las obligaciones financieras y de mantenimiento del inmueble, destacando la importancia de una traducción precisa para evitar malentendidos y posibles litigios.

Ejemplo sobre la «precisión media» en la traducción de cláusula de reformas y mejoras:

Versión	Cita
TO	ALTERATIONS AND IMPROVEMENTS. Any and all alterations, changes, and/or improvements built, constructed or placed on the Premises by Tenant shall, unless otherwise provided by written agreement between Landlord and Tenant, be and become the property of Landlord and remain on the Premises at the expiration or earlier termination of this Agreement.
TH1	REFORMAS Y MEJORAS. Todas y cada una de las obras, reformas y mejoras que realice el Arrendatario en la Vivienda, a menos que el Arrendador y el Arrendatario hayan dejado por escrito lo contrario, serán propiedad del Arrendador y quedarán en beneficio de la Vivienda hasta la expiración o finalización anticipada del presente Contrato.
TH2	REFORMAS Y MEJORAS. Cuantas obras o mejoras realice el Arrendatario en la Vivienda arrendada, salvo que el Arrendador y el Arrendatario hayan acordado lo contrario por escrito, serán propiedad del Arrendador y quedarán en beneficio de la Vivienda hasta la expiración o finalización anticipada del presente Contrato.
TA	ALTERATIONS AND IMPROVEMENTS. Any and all alterations, changes, and/or improvements built, constructed or placed on the Premises by Tenant shall, unless otherwise provided by written agreement between Landlord and Tenant, be and become the property of Landlord and remain on the Premises at the expiration or earlier termination of this Agreement.

En estas citas, la precisión media se puede apreciar perfectamente en la traducción del título de la cláusula. En el TO, esta cláusula se titula como «ALTERATIONS AND IMPROVEMENTS», un término que encapsula varios tipos de modificaciones estructurales. Si nos fijamos en las TH, veremos que en ambos casos el título de la cláusula se ha traducido por «reformas y mejoras», una elección acertada y mucho más precisa frente a posibles traducciones literales como es el caso de «alteraciones» de la TA, que podría entenderse erróneamente como un falso amigo en este contexto legal. La elección de las palabras con las que se traduce es muy importante, ya que los términos utilizados deben reflejar con precisión la naturaleza legal y las implicaciones de las mejoras que el inquilino puede realizar en la propiedad.

Aunque la TA ha traducido adecuadamente alguna de la terminología, tiende a ser menos específica en ciertos aspectos, lo que podría llevar a interpretaciones erróneas del texto contractual. Esta falta de especificidad de la TA puede afectar tanto a la interpretación legal del acuerdo como a las expectativas y responsabilidades de las partes involucradas en el contrato. Las diferencias sutiles en la traducción de estos términos pueden tener implicaciones importantes sobre los derechos y obligaciones

del arrendatario y el arrendador, destacando la necesidad de traducir con precisión los documentos legales para asegurar su validez y eficacia bajo la ley competente.

Un ejemplo de «fluidez media» insuficiente lo encontramos en la cláusula que trata sobre la «cesión y subarrendamiento». Esta parte del contrato también es particularmente relevante, puesto que aúna términos legales específicos y una estructura que puede ser difícil de traducir fluidamente sin perder la precisión o la intención legal del texto.

Ejemplo sobre la «fluidez media» en la traducción de la cláusula de cesión y subarrendamiento:

Versión	Cita
TO	ASSIGNMENT AND SUB-LETTING. Tenant shall not assign this Agreement, or sub-let or grant any license to use the Premises or any part thereof without the prior written consent of Landlord.
TH1	CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no puede traspasar el presente Contrato, ni subarrendar o ceder ninguna licencia para utilizar la totalidad o parte de la Vivienda arrendada sin haber recibido previamente autorización por escrito por parte del Arrendador.
TH2	CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no podrá ceder el presente Contrato ni subarrendar o ceder la totalidad o parte de la Vivienda arrendada sin la previa autorización expresa y por escrito del Arrendador.
TA	CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no cederá este Contrato, ni subarrendará u otorgará licencia alguna para usar el Local o cualquier parte del mismo sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador.

En este ejemplo, la TA tiende a ser mucho más literal y menos fluida si la comparamos con las dos TH. Además, la repetición de estructuras directas del inglés, al igual que la inversión en la colocación del sujeto y del verbo en la TA, puede hacer que el texto resulte mucho más rígido y menos natural en español. También cabe destacar que el uso de terminología poco acertada como «Local» en lugar de «Vivienda» denota la falta de precisión de DeepL, lo cual afecta a la fluidez y la comprensión contextual de la cláusula.

4.2.2 Evaluación cualitativa

En esta subsección, al igual que en la evaluación cuantitativa, llevaremos a cabo un análisis cualitativo exhaustivo de los dos contratos inmobiliarios sobre los que trata

esta investigación: un contrato de compraventa de bienes inmuebles y un contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York. Estos dos documentos, junto con sus dos respectivas traducciones humanas, constituyen la base para evaluar la calidad de las traducciones automáticas realizadas con DeepL. Los resultados cualitativos que se obtendrán nos proporcionan la información que estamos buscando sobre la calidad de la TA en lo que relativo a la terminología jurídica y a las estructuras oracionales.

- **Descripción y análisis de los documentos:**

Los documentos que se han utilizado para la evaluación cuantitativa de esta investigación son exactamente los mismos que se describió en la sección 4.2.1 (evaluación cuantitativa). Es decir, un contrato de compraventa de bienes inmuebles y un contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York. En este caso, la evaluación también se va focalizar en dos aspectos de las traducciones automáticas, las cuales se comparan con las humanas: la precisión y la fluidez.

- **Análisis de los resultados cualitativos (marco MQM-DQF):**

En cuanto a las evaluaciones cualitativas basadas en el marco MQM-DQF, revelan que, aunque DeepL puede producir traducciones comprensibles en el ámbito jurídico, tanto la precisión como la fluidez de estas traducciones es muy inferior a las que te proporcionan los traductores humanos. Por ejemplo, el análisis del contrato de compra venta de bienes inmuebles identificó un total de 3 errores relacionados con la precisión y la fluidez, de los cuales 2 fueron errores *minor* y 1 error *mayor*, lo que supuso una penalización de 7 puntos. Esto indica un nivel relativamente alto de correspondencia léxica y sintáctica con las TH.

Por otro lado, el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York presentó muchos más errores que el documento anterior, sumando un total de 8 errores. Entre estos, 1 fue clasificado como error *minor* y 7 como *mayor*, lo que equivale a una penalización de 36 puntos. Todos estos datos nos muestran las marcadas diferencias entre las traducciones automáticas y las humanas.

Para visualizar mejor estos resultados, presentamos la siguiente tabla comparativa que ilustra las puntuaciones de MQM-DQF:

Documento	Total errores	Errores			Penalización	Puntuación final
		<i>neutral</i>	<i>minor</i>	<i>major</i>		

Contrato de compraventa de bienes inmuebles	3	0	2	1	7	Aprobado
Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York	8	0	1	7	36	Suspenso

Si analizamos la anotación de errores de la plantilla MQM-DQF observaremos una diferencia considerable entre los errores de ambos documentos. Este resultado pone de manifiesto que DeepL puede ser relativamente fiable en determinados contextos jurídicos.

Los errores que aparecen en el contrato de compraventa de bienes inmuebles son 3 y la penalización es de 7 puntos. Estos resultados indican que la TA tiene un nivel relativamente alto de precisión y fluidez. Pese a que los errores detectados son de poca importancia y consisten en ligeros errores de traducción u omisión, estos no alteran en exceso el significado del documento. Aunque también se detectó 1 error *mayor*, se pudo comprobar que este no alteró el significado del texto y, esto sugiere que la traducción de DeepL para este tipo de documentos jurídicos es bastante fiable, ya que mantiene un buen equilibrio entre la precisión léxica y la fluidez sintáctica.

A diferencia del documento anterior, en el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York se han identificado muchos más errores, 8 en total, y una penalización mucho más elevada, de 36 puntos, lo que supone un suspenso. La mayoría de estos errores eran importantes e implicaban errores de traducción significativos que podrían afectar a la interpretación jurídica del texto. Este número mucho más elevado de penalización pone de manifiesto las dificultades a la que se enfrenta DeepL a la hora de traducir con precisión textos con terminología tan especializada y, sobre todo, documentos relacionados con el arrendamiento de viviendas.

Al comparar los dos documentos, es evidente que el contrato de compraventa de bienes inmuebles se traduce con mayor precisión y fluidez, tal y como muestran sus puntos de penalización y su calificación de aprobado. Esto podría atribuirse a la terminología jurídica que aparece en este contrato y a las estructuras oracionales presente en este documento, que podrían ajustarse mejor a los datos de entrenamiento de DeepL o a su capacidad para traducir lenguaje jurídico relacionado con la propiedad.

Por otro lado, el contrato de arrendamiento de una vivienda en Nueva York, ha obtenido una puntuación mucho más alta y, por consiguiente, un suspenso. Estos resultados muestran las dificultades que tiene DeepL a la hora de abordar las complejidades propias de los contratos de arrendamiento. Es posible que estos obstáculos puedan estar relacionados con los términos y las algunas cláusulas específicas que varían en función de la tipología del texto.

A modo de conclusión, podemos afirmar que, si bien las herramientas de TA como DeepL pueden proporcionar un nivel muy básico de traducción de documentos jurídicos, su calidad y eficacia varía enormemente en función del tipo de documento, de su terminología y de estructura.

- **Análisis detallado de ejemplos (TH vs. TA):**

Para mostrar la aplicación práctica de los aspectos que hemos analizado, comenzaremos examinando un ejemplo donde las traducciones humanas (TH1 y TH2) demuestran que la terminología que se ha utilizado ha sido cuidadosamente seleccionada y por ello su estructura es fluida y refleja un estilo legal claro y entendedor. En cambio, la TA hace un uso redundante y que suena poco natural de la palabra «Vendedor». Estas diferencias entre las traducciones evidencian los problemas de fluidez y de expresión de DeepL. Además, también se hace un uso incorrecto de términos en la TA como, por ejemplo, la palabra «instalaciones» en lugar de «propiedad».

Ejemplo de falta de precisión en la cláusula de «Garantías del vendedor»:

Versión	Cita
TO	SELLER'S WARRANTIES: Seller warrants that Seller has not received notification from any lawful authority regarding any assessments, pending public improvements, repairs, replacements or alterations to said premises that have not been satisfactorily made.
TH1	GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal sobre tasaciones, mejoras públicas pendientes, reparaciones, sustituciones o alteraciones en la propiedad que no se hayan llevado a cabo de manera satisfactoria. Estas garantías permanecerán vigentes tras el traspaso de la escritura.

TH2	GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal por no haber realizado satisfactoriamente cualquier tasación, mejora pública pendiente, reparación, sustitución o modificación de la citada propiedad. Estas garantías perdurarán al otorgamiento de la escritura.
TA	GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que el Vendedor no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal con respecto a ninguna tasación, mejoras públicas pendientes, reparaciones, reemplazos o alteraciones a dichas instalaciones que no se hayan realizado satisfactoriamente. Estas garantías sobrevivirán a la entrega de la escritura anterior.

Otro ejemplo relacionado con la falta de precisión de DeepL lo encontramos en la cláusula de «precio de compra». La descripción original implica garantías legales específicas que no están claramente traducidas en la TA. En cambio, las TH se mantienen fieles al TO y mejoran la precisión del contexto legal.

Ejemplo de falta de precisión en la cláusula de «precio de compra»:

Versión	Cita
TO	PURCHASE PRICE: The Total Price shall be \$_____ payable as follows: Earnest money: (Receipt of which is hereby acknowledged) \$_____
TH1	PRECIO DE COMPRA: El precio total será de _____ USD a pagar de la siguiente manera: Depósito de garantía (acusamos recibo en virtud de este acto): _____ USD
TH2	PRECIO DE COMPRA: el precio total es de _____ USD pagaderos por el Comprador de la siguiente manera: Depósito de garantía: (recibido por la presente) _____ USD.
TA	PRECIO DE COMPRA: El Precio Total será de \$_____ pagadero de la siguiente manera: Fianza: (Se acusa recibo de la misma) \$_____

En el contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York también nos encontramos con ejemplos similares a los anteriores. De hecho, mediante las evaluaciones cualitativas basadas en el marco MQM-DQF también hemos encontrados errores que ya se habían detectado en la evaluación cuantitativa. Un ejemplo de lo que acabamos de exponer y relacionado con la falta de fluidez es el de la cláusula de «cesión y subarrendamiento»:

Versión	Cita
TO	ASSIGNMENT AND SUB-LETTING. Tenant shall not assign this Agreement, or sub-let or grant any license to use the Premises or any part thereof without the prior written consent of Landlord.
TH1	CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no puede traspasar el presente Contrato, ni subarrendar o ceder ninguna licencia para utilizar la totalidad o parte de la Vivienda arrendada sin haber recibido previamente autorización por escrito por parte del Arrendador.
TH2	CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no podrá ceder el presente Contrato ni subarrendar o ceder la totalidad o parte de la Vivienda arrendada sin la previa autorización expresa y por escrito del Arrendador.
TA	CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no cederá este Contrato, ni subarrendará u otorgará licencia alguna para usar el Local o cualquier parte del mismo sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador.

Como se puede observar, las TH son claras y precisas; utilizan el término «Vivienda» para especificar el tipo de propiedad. En cambio, la TA utiliza «Local», que es un término mucho menos preciso que podría causar confusión y a la fluidez.

4.2.3 Análisis comparativo

En esta sección compararemos brevemente los resultados recabados a través de dos metodologías distintas que hemos empleado para evaluar la calidad de las traducciones automáticas de DeepL en comparación con las traducciones humanas.

El trabajo de campo se ha dividido en dos partes: por un lado, la evaluación cuantitativa; y, por el otro, la evaluación cualitativa. La primera se centró en las puntuaciones BLEU, que evalúan la coincidencia léxica y sintáctica entre la TA y las TH. Los resultados indicaron que el contrato de compraventa de bienes inmuebles alcanzó una puntuación BLEU de 39.2641, indicando un grado relativamente alto de correspondencia. Por otro lado, el contrato de arrendamiento de una vivienda en Nueva York obtuvo una puntuación considerablemente más baja de 24.4303 puntos, reflejando mayores problemas de traducción en este documento.

La segunda parte de la evaluación se basó en la anotación de errores utilizando la plantilla MQM-DQF. En este caso, el contrato de compraventa de bienes inmuebles registró 7 puntos de penalización por errores relacionados con la precisión y la fluidez, mientras que el contrato de arrendamiento de una vivienda en Nueva York tuvo 36 puntos de penalización, lo que denota una calidad más que insuficiente.

Si tuviésemos que destacar las fortalezas y debilidades de cada una de las evaluaciones, diríamos que la evaluación cuantitativa ofrece una manera mucho más rápida y objetiva de medir la coincidencia léxica y sintáctica. No obstante, esta metodología tiene limitaciones a la hora de capturar la calidad contextual y semántica de las traducciones. Por contrapartida, la evaluación cualitativa permite desarrollar un análisis mucho más profundo y detallado de errores específicos, aunque también es mucho más subjetiva y laboriosa.

Este análisis comparativo de evaluaciones revela que, aunque DeepL puede traducir grandes volúmenes de texto en un tiempo mucho más reducido que el de los traductores humano, sus traducciones tienden a ser poco consistentes y requieren ser complementadas por una revisión humana para asegurar la precisión y la calidad propia de un texto jurídico especializado. Así que mediante este análisis se pretende destacar la importancia de la intervención humana en el proceso de traducción de documentos jurídicos en general para garantizar su calidad, validez y efectividad legal.

5 Conclusiones

A través de la investigación realizada en este Trabajo de Fin de Máster se ha podido alcanzar el objetivo principal del mismo: desarrollar un estudio comparativo sobre la calidad de la traducción automática de documentos jurídicos, específicamente contratos inmobiliarios del inglés al español, utilizando la herramienta DeepL. Esta investigación se estructuró en dos partes fundamentales: una evaluación cuantitativa, mediante la puntuación BLEU, y una evaluación cualitativa, utilizando el marco MQM-DQF.

El objetivo principal se pudo conseguir gracias a los subobjetivos marcados al principio de este trabajo, los cuales vamos a volver a reexaminar para destacar las principales conclusiones que hemos extraído de ellos:

- **Comparar la precisión, la calidad y la coherencia de las traducciones hechas por DeepL y las realizadas por traductores humanos.**

Este subobjetivo pretendía evaluar las traducciones realizadas por DeepL y traductores humanos, utilizando métricas objetivas como las puntuaciones BLEU y la taxonomía de errores MQM-DFQ diseñada por TAUS. Las evaluaciones cuantitativa y cualitativa que realizamos demostraron que, si bien DeepL proporciona un nivel razonable de precisión y fluidez, las traducciones humanas superaron a DeepL en el

manejo de terminología jurídica especializada y en el mantenimiento de la coherencia textual a lo largo de todo el texto.

- **Identificar las limitaciones de DeepL a la hora de traducir terminología y conceptos jurídicos especializados.**

Mediante esta investigación se identificaron varias de las limitaciones que presenta DeepL a la hora de traducir terminología jurídica. Aunque DeepL era capaz de traducir adecuadamente términos básicos, a menudo tenía problemas con el lenguaje jurídico complejo, lo que podía dar lugar a interpretaciones erróneas. En cambio, los traductores humanos, gracias a su conocimiento y experiencia, eran capaces de mantener la intención del texto original a través de sus traducciones.

- **Examinar la influencia de la TA de DeepL en lo que atañe a la eficiencia y los tiempos de entrega del proceso de traducción de contratos inmobiliarios.**

Este subobjetivo consideramos que no se ha llegado a alcanzar por completo. Pese a que hemos observado que uno de los puntos fuertes de DeepL es su rapidez, ya que las TA se hicieron mucho más rápido que las TH, también concluimos que esta herramienta no puede valerse por sí sola. Es decir, que es indispensable que detrás de toda TA siempre haya una revisión humana para garantizar su calidad y precisión.

En resumen, aunque DeepL representa un avance significativo en la tecnología de la traducción automática, sus limitaciones actuales hacen necesaria la participación continua de traductores humanos, sobre todo en contextos jurídicos. Los resultados de esta investigación aportan información valiosa para los profesionales de la traducción para saber cómo integrar de manera efectiva DeepL en su flujo de trabajo, maximizando sus ventajas y compensando sus debilidades para ofrecer traducciones de calidad.

6 Bibliografía

Alcaraz Varó, E. y Hughes, B. (2002). *El español jurídico*. Barcelona: Ariel. [Consulta: 15 de mayo de 2024]. Disponible en:

<https://proassetspdlcom.cdnstatics2.com/usuarios/libros_contenido/arxius/29/28772_El_espanol_juridico.pdf>

Arle Lommel & Alan K. Melby. (2018). *MQM-DQF: A Good Marriage (Translation Quality for the 21st Century)*. [Consulta: 3 de mayo de 2024]. Disponible en:

<<https://aclanthology.org/W18-1925.pdf>>

Bahdanau, D.; Cho, K.; Bengio, Y. (2014). *Neural Machine Translation by Jointly Learning to Align and Translate*. *Computing Research Repository*. [Consulta: 1 de abril de 2024]. Disponible en: <<https://arxiv.org/pdf/1409.0473>>

Borja Albi, A. (1996). *La traducción jurídica: didáctica y aspectos textuales. Aproximaciones a la traducción*. Centro Virtual Cervantes. [Consulta: 3 de mayo de 2024]. Disponible en: <<http://www.cvc.cervantes.es/obref/aproximaciones/borja.htm>>

Briva-Iglesias, V. (2021). *Traducción humana vs. traducción automática: análisis contrastivo e implicaciones para la aplicación de la traducción automática en traducción jurídica*. *Mutatis Mutandis, Revista Latinoamericana de Traducción*, 14(2), 571-600. [Consulta: 23 de abril de 2024]. Disponible en: <<https://doi.org/10.17533/udea.mut.v14n2a14>>

Cálamo & Cran (s.f.). *Curso de Traducción Jurídica*. [Curso en línea]. Disponible en: <<https://www.calamoycran.com/cursos/traduccion/curso-de-traduccion-juridica/>>

Giera, L. (2023). *Estudio descriptivo sobre el uso de herramientas de traducción automática para la traducción de textos jurídicos entre los profesionales de derecho*. Máster en Traducción Especializada, Universitat de Vic. [Consulta: 22 de abril de 2024]. Disponible en:

<http://dspace.uvic.cat/xmlui/bitstream/handle/10854/7682/trealu_a2023_giera_lauren_estudio_herramientas.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gutiérrez Arcones, D. (2015). *Estudio sobre el texto jurídico y su traducción características de la traducción jurídica, jurada y judicial*. Localización: *Miscelánea Comillas: Revista de Ciencias Humanas y Sociales*, ISSN-e 2341-085X, ISSN 0210-9522, Vol. 73, Nº 142, 2015, págs. 141-175. [Consulta: 22 de abril de 2024]. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5141908>>

Hutchins, J. (2000). *Early Years in Machine Translation: Memoirs and biographies of pioneers*.

Hutchins, J. (2001). Machine translation and human translation: in competition or in complementation? [Consulta: 23 de abril de 2024]. Disponible en:

<<https://aclanthology.org/www.mt-archive.info/00/IJT-2001-Hutchins.pdf>>

Hutchins, J. (2003). *The history of machine translation in a nutshell*. [Consulta: 23 de abril de 2024]. Disponible en:

<<https://aclanthology.org/www.mt-archive.info/10/Hutchins-2014.pdf>>

Hutchins, J. (2006). *Machine Translation: A Brief History*. [Consulta: 23 de abril de 2024]. Disponible en:

<<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/B9780080425801500660>>

Kishore Papineni, Salim Roukos, Todd Ward, and Wei-Jing Zhu (2002). *BLEU: a Method for Automatic Evaluation of Machine Translation*. [Consulta: 2 de mayo de 2024]. Disponible en:

<https://www.researchgate.net/publication/2588204_BLEU_a_Method_for_Automatic_Evaluation_of_Machine_Translation>

Koby, G. S., Fields, P., Hague, D. R., Lommel, A. y Melby, A. (2014). *Defining translation quality*. *Tradumàtica: Tecnologies de La Traducció*, (12), 413-420. [Consulta: 23 de abril de 2024]. Disponible en: <https://doi.org/10.5565/rev/tradumatica.76>

Lionbridge (2023) *Informe sobre la traducción automática 2023*. [Consulta: 22 de abril de 2024]. Disponible en:

<<https://www.lionbridge.com/content/dam/lionbridge/pages/whitepapers/the-lionbridge-2023-machine-translation-report/lionbridge-2023-machine-translation-report-whitepaper-spanish.pdf>>

Liu, Shaomin (2023). *Estudio sobre la evaluación de la traducción automática neuronal en el ámbito jurídico (ESPAÑOL-CHINO)*: [Consulta: 15 de abril de 2024]. Disponible en:

<https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/58594/TFM_Liu_Shaomin_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Pole, K. (2009). *Diseño de metodologías mixtas. Una revisión de las estrategias para combinar metodologías cuantitativas y cualitativas*. En *Renglones*, revista arbitrada en

ciencias sociales y humanidades, núm.60. Tlaquepaque, Jalisco: ITESO. [Consulta: 1 de junio de 2024]. Disponible en:

<<https://unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/sites/unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/files/files/Biblioteca%202022/Metodolog%C3%ADa%20para%20la%20Investigaci%C3%B3n%20Social/MIS-4%20Disen%C3%83o%20de%20metodologi%C3%81as%20mixtas.%20Kathryn%20Pole.pdf>>

Post, M. (2018). A Call for Clarity in Reporting BLEU Scores. In Proceedings of the Third Conference on Machine Translation: Research Papers, pages 186–191, Brussels, Belgium. Association for Computational Linguistics. [Consulta: 1 de junio de 2024]. Disponible en: <<https://aclanthology.org/W18-6319>>

Parra Escartín, C. (2020). *Traducción automática*. [Consulta: 1 de abril de 2024]. Disponible en: <<http://lalinternadeltraductor.org/n16/traduccion-automatica.html>>

Parra Galiano, S. (2006). *La revisión y otros procedimientos para el aseguramiento de la calidad de la traducción en el ámbito profesional*. Turjuman (Revue de Traduction et d'Interprétation – Journal of Translation Studies), Volumen 15, nº 2, octubre 2006: 11-48. ISSN: 1113-1292. [Consulta: 2 de mayo de 2024]. Disponible en: <<http://hdl.handle.net/10481/7369>>

Roiss, S., & Zimmermann González, P. (2021). *DeepL y su potencial para el desarrollo de la capacidad de análisis crítico en la clase de Traducción inversa*. Hermēneus. Revista de traducción e interpretación, (22), 363–382. Disponible en: <<https://doi.org/10.24197/her.22.2020.363-382>>

Saldanha, G., & O'Brien, S. (2014). *Research Methodologies in Translation Studies*. Routledge. Routledge. [Consulta: 10 de mayo de 2024]. Disponible en: <<https://doi.org/10.4324/9781315760100>>

UOC. (s.f.). *Traducción automática y postedición: La postedición de traducción automática*. [Consulta: 25 de abril de 2024]. Disponible en: <https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/143828/1/Traduccion%20automatica%20y%20postedicion_La%20postedicio%20de%20traduccion%20automatica.pdf>

7 Anexos

Anexo 1. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Texto original (TO)

REAL ESTATE PURCHASE CONTRACT (RESIDENTIAL)

STATE OF _____

COUNTY OF _____

1. PARTIES:

_____ (Seller) agrees to sell and convey to
_____ (Purchaser), and Purchaser agrees to buy from Seller the
Property described below.

2. PROPERTY: *Land*: Address: _____ [insert full address].

3. PURCHASE PRICE: The Total Price shall be \$_____ payable as follows:

Earnest money: (Receipt of which is hereby acknowledged)
\$_____

Cash or certified funds due at closing: \$_____

[...]

8. CONVEYANCE: Seller agrees to convey a good merchantable title and General Warranty Deed of said property insuring that property is free of all encumbrances, except as hereinabove set out and Seller and Purchaser agree that any encumbrances shall be paid in full at the time of closing from sales proceeds.

[...]

10. SELLER'S WARRANTIES: Seller warrants that Seller has not received notification from any lawful authority regarding any assessments, pending public improvements, repairs, replacements or alterations to said premises that have not been satisfactorily made. These warranties shall survive the delivery of the above deed.

11. EARNEST MONEY: The Earnest Money as paid by Purchaser as set forth in Paragraph 3 hereof shall be deposited by Seller only upon the execution of this contract. The Earnest Money shall be non-refundable to Purchaser.

12. DEFAULT: If Purchaser fails to comply with this contract, Purchaser will be in default, and Seller may (a) enforce specific performance, seek such other relief as may be provided by law, or both, or (b) terminate this contract and receive the earnest money as liquidated damages, thereby releasing both parties from this contract.

13. MEDIATION: Any dispute between Purchaser and Seller related to this contract that is not resolved through informal discussion [choose one:] _____ will _____ will not be submitted to a mutually acceptable mediation service or provider. The parties to the mediation shall bear the mediation costs equally.

14. SURVIVAL OF CONTRACT: All terms, conditions and warranties not performed at the time of delivery of the deed shall survive such delivery.

15. COMMISSION FEES: Purchaser and Seller agree that said contract was negotiated at arm's length without assistance of any real estate agents or brokers and that no such fees shall be paid by either party in connection with this contract or sale.

[...]

17. SUCCESSORS AND ASSIGNS: This contract shall be binding upon any heirs, successors and assigns of Seller or Purchaser.

18. REVOCATION OF OFFER BY PURCHASER: This contract has been first executed by Purchaser and if not accepted by all parties by noon on _____, 20____, this offer shall be void.

19. DISCLOSURES: _____

[The Seller should note any disclosures about the property that may be required under Federal or state law. Consult an attorney if uncertainty exists as to which disclosures may be required.]

PURCHASER: _____

Date

[purchaser's signature above/printed name below]

SELLER:

Date

[seller's signature above/printed name below]

Anexo 2. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Traducción humana 1 (TH 1) del TO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES (USO RESIDENCIAL)

ESTADO DE _____

CONDADO DE _____

1. PARTES:

_____ (“Vendedor”) acepta vender y transmitir a _____ (“Comprador”), y el comprador acepta comprar al vendedor la propiedad descrita a continuación.

2. PROPIEDAD:

a) Terreno: Dirección: _____ [anotar dirección completa].

3. PRECIO DE COMPRA: El precio total será de _____ USD a pagar de la siguiente manera:

Depósito de garantía (acusamos recibo en virtud de este acto):
_____ USD

En efectivo o con fondos certificados al finalizar la operación:
_____ USD

[...]

8. TRASPASO DE LA PROPIEDAD: El Vendedor se compromete a traspasar un título comerciable válido y una escritura general de propiedad con garantía de título, y asegura que la propiedad está libre de todos los gravámenes, excepto los que se establecen en este documento. El Vendedor y el Comprador acuerdan que cualquier gravamen se pagará en su totalidad en el momento de cierre de los ingresos de la venta.

[...]

10. GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal sobre tasaciones, mejoras públicas pendientes, reparaciones, sustituciones o alteraciones en la propiedad que no se hayan llevado a cabo de manera satisfactoria. Estas garantías permanecerán vigentes tras el traspaso de la escritura.

11. DEPÓSITO DE GARANTÍA: El depósito de garantía pagado por el Comprador, tal y como se establece más adelante en el tercer párrafo del presente documento, será depositado por el Vendedor únicamente durante la ejecución de este contrato. El depósito de garantía no será reembolsable para el Comprador.

12. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO: Si el Comprador no cumple con el presente contrato, el Comprador incurrirá en incumplimiento, y el Vendedor está en su derecho de (a) imponer actuaciones específicas y buscar cualquier tipo de medida prevista por la ley, o ambas cosas, o (b) rescindir este contrato y recibir el depósito de garantía a modo de indemnización por daños y perjuicios, liberando así ambas partes de este contrato.

13. MEDIACIÓN: Cualquier conflicto entre el Comprador y el Vendedor relacionado con el presente contrato que no se resuelva mediante una deliberación informal [elegir una opción:] _____ será _____ no será notificado a un mediador consensuado por ambas partes. Las partes de la mediación deberán asumir los gastos de mediación equitativamente.

14. VIGENCIA DEL CONTRATO: Todos los términos, condiciones y garantías que no se ejecuten en el momento de la entrega de la escritura subsistirán a dicha entrega.

15. COMISIONES: El Comprador y el Vendedor acuerdan que el citado contrato se negoció en igualdad de condiciones sin la ayuda de ningún agente inmobiliario o inversor y que ninguna de las partes recibirá comisiones en relación con esta venta o contrato.

[...]

17. SUCESORES Y CAUSAHABIENTES: Este contrato tendrá un carácter vinculante para todos los signatarios del contrato, así como también para sus respectivos herederos, sucesores y cesionarios, tanto del Vendedor como del Comprador.

18. REVOCACIÓN DE LA OFERTA POR PARTE DEL COMPRADOR: El presente contrato se ha formalizado, en primera instancia, por el Comprador, y si no es aceptado por ambas partes antes del mediodía del _____, de 20____, esta oferta será revocada.

19. REVELACIONES: _____

[El Vendedor debe notificar cualquier revelación sobre la propiedad que pueda ser requerida bajo la ley federal o estatal. Consulte a un abogado si existe incertidumbre sobre qué revelaciones se pueden requerir.]

COMPRADOR: _____

Fecha _____ [firma del Comprador arriba / nombre en letra de imprenta abajo]

VENDEDOR: _____

Fecha _____ [firma del Vendedor arriba / nombre en letra de imprenta abajo]

Anexo 3. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Traducción humana 2 (TH 2) del TO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA USO RESIDENCIAL

ESTADO DE _____

CONDADO DE _____

1. PARTES: _____ (“Vendedor”) conviene vender y transmitir a _____ (“Comprador”), y el comprador conviene comprarle al vendedor la propiedad descrita a continuación.

2. PROPIEDAD: (a) Inmueble: Dirección: _____ [indicar dirección completa].

3. PRECIO DE COMPRA: el precio total es de _____ USD pagaderos por el Comprador de la siguiente manera:

Depósito de garantía: (recibido por la presente) _____ USD.

En efectivo o con fondos certificados al cierre de la operación: _____ USD.

(...)

8. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD: El Vendedor conviene en traspasar un título comerciable válido y una escritura general de propiedad con garantía de título de dicha propiedad y garantiza que está libre de cargas y gravámenes, con excepción de lo anteriormente expuesto. El Vendedor y el Comprador acuerdan que cualquier carga o gravamen se pagará al cierre en su totalidad con los ingresos procedentes de la venta.

(...)

10. GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal por no haber realizado satisfactoriamente cualquier tasación, mejora pública pendiente, reparación, sustitución o modificación de la citada propiedad. Estas garantías perdurarán al otorgamiento de la escritura.

11. DEPÓSITO DE FIANZA: El depósito de garantía pagado por el Comprador se depositará por el Vendedor únicamente en la formalización de este contrato, tal y

como lo determina el apartado 3 de este documento. El depósito de garantía no es reembolsable.

12. INCUMPLIMIENTO: Si el Comprador no cumple con este contrato, el Comprador incurrirá en incumplimiento y el Vendedor podría (a) hacer cumplir el rendimiento específico, solicitar cualquier otra asistencia que podría ser proporcionada por la ley, o ambas, o (b) terminar este contrato y recibir el dinero de la fianza como liquidación por daños y perjuicios, y de este modo liberarse ambas partes de este contrato.

13. MEDIACIÓN: Cualquier disputa entre el Comprador y el Vendedor relacionada con este contrato que no se resuelva mediante deliberación informal [elegir una:] _____ será _____ no será enviada a un servicio o proveedor de mediación de común acuerdo. Las partes de la mediación deberán asumir los gastos de mediación por igual.

14. SUPERVIVENCIA / VIGENCIA DEL CONTRATO: Todos los términos, condiciones y garantías no ejecutados en el momento de la entrega de la escritura subsistirán a dicha entrega.

15. COMISIONES: El Comprador y el Vendedor convienen que el citado contrato se negoció en condiciones de igualdad sin la ayuda de ningún agente inmobiliario o mediador, y que ninguna de las partes deberá pagar comisiones a este respecto y en relación con este contrato o venta.

(...)

17. HEREDEROS Y CESIONARIOS: Este contrato será vinculante para cualquier heredero y cesionario, tanto del Vendedor como del Comprador.

18. REVOCACIÓN DE LA OFERTA POR EL COMPRADOR: Este contrato se ha formalizado, en primera instancia, por el Comprador. De no aceptarse por ambas partes antes del mediodía del _____, de 20____, esta oferta será revocada.

19. CESIÓN DE DATOS/DECLARACIONES: _____

[El Vendedor debe tener en cuenta cualquier cesión de datos sobre la propiedad que pueda ser requerida por la ley federal o estatal. Consulte con un abogado si existe algún tipo de duda en lo concerniente a estas informaciones].

COMPRADOR: _____

Fecha [firma del Comprador arriba / nombre en letra de imprenta abajo / nombre impreso abajo]

VENDEDOR: _____

Fecha [firma del Vendedor arriba / nombre en letra de imprenta abajo / nombre impreso abajo]

Anexo 4. Contrato de compraventa de bienes inmuebles – Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES (RESIDENCIAL)

ESTADO DE _____

CONDADO DE _____

1. PARTES:

_____ (Vendedor) acuerda vender y transmitir a _____ (Comprador), y el Comprador acuerda comprar al Vendedor la Propiedad descrita a continuación.

2. PROPIEDAD: *Terreno*: Dirección: _____ [insertar dirección completa].

3. PRECIO DE COMPRA: El Precio Total será de \$_____ pagadero de la siguiente manera:

Fianza: (Se acusa recibo de la misma) \$_____

Efectivo o fondos certificados al cierre: \$_____

[...]

8. 8. TRANSMISIÓN: El Vendedor se compromete a transmitir un buen título comercial y la Escritura de Garantía General de dicha propiedad asegurando que la propiedad está libre de todo gravamen, excepto lo establecido anteriormente y el Vendedor y el Comprador acuerdan que cualquier gravamen se pagará en su totalidad en el momento del cierre de los ingresos de las ventas.

[...]

10. 10. GARANTÍAS DEL VENDEDOR: El Vendedor garantiza que el Vendedor no ha recibido notificación de ninguna autoridad legal con respecto a ninguna tasación, mejoras públicas pendientes, reparaciones, reemplazos o alteraciones a dichas instalaciones que no se hayan realizado satisfactoriamente. Estas garantías sobrevivirán a la entrega de la escritura anterior.

11. DEPÓSITO DE GARANTÍA: El Vendedor depositará la Garantía de Seriedad pagada por el Comprador, tal y como se establece en el Párrafo 3 del presente documento, únicamente tras la ejecución de este contrato. La Garantía no será reembolsable al Comprador.

12. INCUMPLIMIENTO: Si el Comprador no cumple con este contrato, el Comprador incurrirá en incumplimiento, y el Vendedor podrá (a) exigir el cumplimiento específico, solicitar cualquier otra reparación prevista por la ley, o ambas, o (b) rescindir este contrato y recibir el depósito de garantía como indemnización por daños y perjuicios, liberando así a ambas partes de este contrato.

13. MEDIACIÓN: Cualquier disputa entre el Comprador y el Vendedor relacionada con este contrato que no se resuelva a través de una discusión informal [elija una:] _____ será _____ no será sometida a un servicio o proveedor de mediación mutuamente aceptable. Las partes en la mediación asumirán los costes de la mediación a partes iguales.

14. SUPERVIVENCIA DEL CONTRATO: Todos los términos, condiciones y garantías no cumplidos en el momento de la entrega de la escritura subsistirán a dicha entrega.

15. 15. COMISIONES: El Comprador y el Vendedor acuerdan que dicho contrato ha sido negociado a distancia sin la asistencia de ningún agente o corredor inmobiliario y que ninguna de las partes pagará tales honorarios en relación con este contrato o venta.

[...]

17. SUCESORES Y CESIONARIOS: El presente contrato será vinculante para los herederos, sucesores y cesionarios del Vendedor o del Comprador.

18. REVOCACIÓN DE LA OFERTA POR PARTE DEL COMPRADOR: El presente contrato ha sido ejecutado en primer lugar por el Comprador y si no es aceptado por todas las partes antes del mediodía del día _____, 20____, la presente oferta quedará sin efecto.

19. DECLARACIONES: _____

[El vendedor debe anotar cualquier información sobre la propiedad que pueda exigir la legislación federal o estatal. Consulte a un abogado si no está seguro de qué información debe revelarse].

COMPRADOR: _____

Fecha [firma del comprador arriba/nombre impreso abajo].

VENDEDOR: _____

Fecha [firma del vendedor arriba/nombre impreso abajo].

Anexo 5. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York – Texto original (TO)

NEW YORK RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT

THIS LEASE AGREEMENT (hereinafter referred to as the "Agreement") made and entered into this _____ day of _____, 20____, by and between _____ (hereinafter referred to as "Landlord") and _____ (hereinafter referred to as "Tenant").

WITNESSETH:

WHEREAS, Landlord is the fee owner of certain real property being, lying and situated in _____ County, New York, such real property having a street address of _____ (hereinafter referred to as the "Premises").

WHEREAS, Landlord desires to lease the Premises to Tenant upon the terms and conditions as contained herein; and

WHEREAS, Tenant desires to lease the Premises from Landlord on the terms and conditions as contained herein;

NOW, THEREFORE, for and in consideration of the covenants and obligations contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the parties hereto hereby agree as follows:

1. TERM. This Agreement shall commence on _____ ("Commencement Date").

2. RENT. Under the terms of this Agreement, "Rent" shall consist of all monetary obligations owed to Landlord by Tenant in accordance with this Agreement. However, the Security Deposit shall not be considered Rent. Tenant shall pay to Landlord _____ DOLLARS (\$_____) per month as Rent for the Term of the Agreement.

3. SECURITY DEPOSIT. As a security deposit, Tenant shall deposit with Landlord the sum (not to exceed the equivalent of one month's rent) of _____ DOLLARS (\$_____), receipt of which is hereby acknowledged by Landlord. Under New

York law, the type of dwelling determines how the Landlord must handle the security deposit.

4. ASSIGNMENT AND SUB-LETTING. Tenant shall not assign this Agreement, or sub-let or grant any license to use the Premises or any part thereof without the prior written consent of Landlord.

5. ALTERATIONS AND IMPROVEMENTS. Any and all alterations, changes, and/or improvements built, constructed or placed on the Premises by Tenant shall, unless otherwise provided by written agreement between Landlord and Tenant, be and become the property of Landlord and remain on the Premises at the expiration or earlier termination of this Agreement.

6. UTILITIES. Tenant shall be responsible for arranging for and paying for all utility services required on the Premises.

7. ATTORNEYS' FEES. Should it become necessary for Landlord to employ an attorney to enforce any of the conditions or covenants hereof, including the collection of rentals or gaining possession of the Premises, Tenant agrees to pay all expenses so incurred, including a reasonable attorneys' fee.

8. GOVERNING LAW. This Agreement shall be governed, construed and interpreted by, through and under the Laws of the State of New York.

9. SEVERABILITY. If any provision of this Agreement or the application thereof shall, for any reason and to any extent, be invalid or unenforceable, neither the remainder of this Agreement nor the application of the provision to other persons, entities or circumstances shall be affected thereby, but instead shall be enforced to the maximum extent permitted by law.

10. BINDING EFFECT. The covenants, obligations and conditions herein contained shall be binding on and inure to the benefit of the heirs, legal representatives, and assigns of the parties hereto.

[...]

**Anexo 6. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York –
Traducción humana 1 (TH 1) del TO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN NUEVA YORK

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (denominado en lo sucesivo “Contrato”) entra en vigor el día _____ de _____ de 20____ entre _____ (denominado en lo sucesivo “Arrendador”) y _____ (denominado en lo sucesivo “Arrendatario”).

LAS PARTES EXPONEN:

QUE el Arrendador es propietario en pleno dominio del inmueble que se encuentra en el condado de _____, Nueva York, y sita en _____ (denominado en lo sucesivo “Vivienda”).

QUE el Arrendador tiene interés en arrendar la Vivienda al Arrendatario bajo los términos y condiciones estipulados en el presente Contrato; y

QUE el Arrendatario tiene interés en arrendar la Vivienda del Arrendador bajo los términos y condiciones estipulados en el presente Contrato;

POR CONSIGUIENTE, por los derechos y obligaciones recogidos en el presente Contrato y otras contraprestaciones onerosas de las cuales, por el presente documento, acusamos recibo y consideramos como suficientes, las partes aquí presentes acuerdan lo siguiente:

- 1. DURACIÓN.** El presente Contrato entra en vigor a partir del día _____ (“Fecha de inicio”).
- 2. RENTA.** en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato, la “Renta” consiste en todas las obligaciones monetarias adeudadas al Arrendador por parte del Arrendatario de acuerdo con el presente Contrato. Sin embargo, la fianza no se considerará parte de la renta. El Arrendatario abonará al Arrendador una cantidad mensual de _____ DÓLARES ESTADOUNIDENSES (_____ US\$) a modo de Renta durante la vigencia del presenta Contrato.

- 3. FIANZA.** El Arrendatario abona la suma de _____ DÓLARES ESTADOUNIDENSES (_____US\$) en concepto de fianza (que no excede el equivalente a un mes de renta) al Arrendador, de los cuales acusamos recibo en el momento de la firma del presente contrato. Conforme a la ley del estado de Nueva York, el tipo de Vivienda determina cómo debe gestionar la fianza el Arrendador.
- 4. CESIÓN Y SUBARRIENDO.** El Arrendatario no puede traspasar el presente Contrato, ni subarrendar o ceder ninguna licencia para utilizar la totalidad o parte de la Vivienda arrendada sin haber recibido previamente autorización por escrito por parte del Arrendador.
- 5. REFORMAS Y MEJORAS.** Todas y cada una de las obras, reformas y mejoras que realice el Arrendatario en la Vivienda, a menos que el Arrendador y el Arrendatario hayan dejado por escrito lo contrario, serán propiedad del Arrendador y quedarán en beneficio de la Vivienda hasta la expiración o finalización anticipada del presente Contrato.
- 6. SERVICIOS PÚBLICOS.** El Arrendatario es el responsable de pagar todos los gastos relativos a los servicios públicos y suministros de la Vivienda.
- 7. HONORARIOS DE ABOGADOS.** Si el Arrendador tuviera que contratar a un abogado con tal de hacer cumplir cualquiera de las condiciones o cláusulas del presente Contrato, como el cobro de las rentas o la recuperación de la posesión de la Vivienda, el Arrendatario se compromete a hacerse cargo de todos los gastos incurridos, honorarios razonables de abogados inclusive.
- 8. LEGISLACIÓN APLICABLE.** El presente Contrato se rige por las leyes del estado de Nueva York.
- 9. DIVISIBILIDAD.** Si alguna disposición del presente Contrato o la aplicación de la misma fuera, por cualquier razón y en cierta medida, inválida o inaplicable, ni el remanente de este Contrato ni la aplicación de la disposición a otras personas, entidades o circunstancias se verán por ello afectados, sino que se ejecutarán en el grado máximo permitido por la ley.

10. CARÁCTER VINCULANTE. Las cláusulas, obligaciones y condiciones acordadas en el presente Contrato tienen un efecto vinculante e irán en beneficio de los herederos, representantes legales y cesionarios de las partes aquí presentes.

[...]

**Anexo 7. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York –
Traducción humana 2 (TH 2) del TO**

Contrato de Arrendamiento de Vivienda en Nueva York

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (en adelante denominado “Contrato”) entra en vigor el _____ de _____, de/l 20____, entre _____ (en adelante denominado “Arrendador”) y _____ en adelante denominado “Arrendatario”).

CONSIDERANDO QUE el Arrendador es titular en pleno dominio del inmueble, que se encuentra en el condado de _____, Nueva York, y sito en _____ (en adelante la “Vivienda”).

CONSIDERANDO QUE el Arrendador tiene interés en arrendar la Vivienda al Arrendatario bajo las condiciones estipuladas en este Contrato; y

CONSIDERANDO QUE el Arrendatario tiene interés en arrendar la Vivienda del Arrendador bajo las condiciones estipuladas en este Contrato;

POR CONSIGUIENTE, por los derechos y obligaciones estipulados en este Contrato y a título oneroso, y que, por la presente, reconocemos y consideramos suficientes, las partes aquí presentes acuerdan lo siguiente:

EXPONEN

QUE el Arrendador es el dueño en propiedad del inmueble sito en el condado de _____, Nueva York, cuya dirección es _____(en lo sucesivo denominado como «Inmueble»).

QUE el Arrendador desea arrendar al Arrendatario el inmueble según los términos y condiciones que se incluyen en este documento; y

QUE el Arrendatario desea arrendar el inmueble del Arrendador en los términos y condiciones que se incluyen en este documento;

QUE, por consiguiente, en contraprestación por los pactos y obligaciones contenidos en el mencionado documento y otras contraprestaciones onerosas que, por medio de este documento, se consideran recibidas y suficientes, las partes aquí acuerdan lo siguiente:

1. DURACIÓN. El presente Contrato entra en vigor el _____
("Fecha de inicio").

2. ALQUILER / RENTA. A tenor de lo estipulado en el presente Contrato, "la renta" consiste en todas las obligaciones monetarias contraídas por el Arrendatario con el Arrendador. Sin embargo, la fianza no se considera renta. El Arrendatario abonará al Arrendador una renta mensual de _____ DÓLARES ESTADOUNIDENSES (____US\$) durante la vigencia del presente Contrato.

3. FIANZA. El Arrendatario debe abonar al Arrendador la suma de _____ DÓLARES ESTADOUNIDENSES (____US\$) en concepto de fianza (que no excederá el equivalente de un mes de renta), pago que se ha hecho efectivo en este acto. Conforme a la Ley del Estado de Nueva York, el tipo de Vivienda determina cómo el Arrendador debe gestionar la fianza.

4. CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no podrá ceder el presente Contrato ni subarrendar o ceder la totalidad o parte de la Vivienda arrendada sin la previa autorización expresa y por escrito del Arrendador.

5. REFORMAS Y MEJORAS. Cuantas obras o mejoras realice el Arrendatario en la Vivienda arrendada, salvo que el Arrendador y el Arrendatario hayan acordado lo contrario por escrito, serán propiedad del Arrendador y quedarán en beneficio de la Vivienda hasta la expiración o finalización anticipada del presente Contrato.

6. SUMINISTROS / SERVICIOS PÚBLICOS. El Arrendatario es responsable de gestionar y pagar todos los servicios públicos requeridos en el inmueble.

7. HONORARIOS DE ABOGADOS/ABOGACÍA. Si el arrendador tuviera la necesidad de emplear a un letrado para exigir el cumplimiento de algún pacto o condición de este contrato, así como el cobro de las rentas o la recuperación de la tenencia del local, el arrendatario está de acuerdo en cubrir todos los gastos incurridos, entre ellos, el honorario razonable del letrado.

8. LEY APLICABLE. Este Contrato se rige e interpreta por las leyes del Estado de Nueva York.

9. DIVISIBILIDAD. Si alguna disposición de este Contrato o la aplicación de la misma fuera, por cualquier razón y en cualquier medida, inválida o inaplicable, ni el resto de este Contrato ni la aplicación de la de la disposición a otras personas, entidades o circunstancias se verían afectados por ello, sino que se ejecutaría hasta el máximo permitido por ley.

10. CARÁCTER VINCULANTE. Las cláusulas, las obligaciones y las condiciones acordadas en este Contrato tienen un efecto vinculante e irán en beneficio de los herederos, representantes legales y cesionarios de las partes aquí presentes.

[...]

**Anexo 8. Contrato de arrendamiento de vivienda en Nueva York –
Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL DE NUEVA YORK

EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (en lo sucesivo, el «Contrato») se celebra este _____ día de _____, 20____, entre _____ (en lo sucesivo, el «Arrendador») y _____ (en lo sucesivo, el «Arrendatario»).

EN FE DE LO CUAL

CONSIDERANDO que el Arrendador es el propietario de ciertos bienes inmuebles ubicados en el condado de _____, Nueva York, cuya dirección es _____ (en lo sucesivo, los «Locales»).

CONSIDERANDO QUE el Propietario desea arrendar el Local al Inquilino bajo los términos y condiciones aquí contenidos; y

CONSIDERANDO QUE el Arrendatario desea arrendar el Local al Arrendador en los términos y condiciones aquí contenidos;

AHORA, POR LO TANTO, por y en consideración de los convenios y obligaciones contenidos aquí y otra consideración buena y valiosa, cuyo recibo y suficiencia se reconoce aquí, las partes aquí acuerdan lo siguiente:

1. 1. PLAZO. El presente Acuerdo comenzará en _____ («Fecha de Comienzo»).

2. 2. RENTA. Bajo los términos de este Contrato, «Renta» consistirá en todas las obligaciones monetarias debidas al Propietario por el Inquilino de acuerdo con este Contrato. Sin embargo, el Depósito de Seguridad no se considerará Renta. El Inquilino pagará al Propietario _____ DÓLARES (\$_____) por mes como Renta por el Término del Contrato.

3. DEPÓSITO DE SEGURIDAD. Como depósito de seguridad, el Arrendatario depositará con el Propietario la suma (que no excederá el equivalente a un mes de alquiler) de _____ DÓLARES (\$_____), cuyo recibo reconoce por el presente el Propietario. Según la legislación de Nueva York, el tipo de vivienda determina cómo debe gestionar el Arrendador el depósito de garantía.

4. CESIÓN Y SUBARRIENDO. El Arrendatario no cederá este Contrato, ni subarrendará u otorgará licencia alguna para usar el Local o cualquier parte del mismo sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador.

5. ALTERACIONES Y MEJORAS. Cualquiera y todas las alteraciones, cambios, y/o mejoras construidas, construidas o colocadas en el Local por el Inquilino serán, a menos que se estipule lo contrario por acuerdo escrito entre el Propietario y el Inquilino, serán y se convertirán en propiedad del Propietario y permanecerán en el Local a la expiración o terminación anticipada de este Contrato.

6. UTILIDADES. El Inquilino será responsable de organizar y pagar todos los servicios públicos requeridos en el Local.

7. 7. HONORARIOS DE ABOGADOS. Si es necesario que el Arrendador emplee a un abogado para hacer cumplir cualquiera de las condiciones o convenios de este documento, incluyendo el cobro de rentas o la toma de posesión del Local, el Arrendatario acuerda pagar todos los gastos incurridos, incluyendo honorarios razonables de abogados.

8. LEY APLICABLE. El presente Contrato se regirá, interpretará y regirá por las Leyes del Estado de Nueva York.

9. 9. ANULABILIDAD. Si alguna de las disposiciones del presente Contrato o su aplicación, por cualquier motivo y en cualquier medida, no fuera válida o no pudiera aplicarse, ni el resto del Contrato ni la aplicación de la disposición a otras personas, entidades o circunstancias se verán afectados por ello, sino que se aplicarán en la máxima medida permitida por la ley.

10. EFECTO VINCULANTE. Los pactos, obligaciones y condiciones aquí contenidos serán vinculantes y redundarán en beneficio de los herederos, representantes legales y cesionarios de las partes.

[...]

Anexo 9. Contrato de arrendamiento de larga temporada – Texto original (TO)

Assured shorthold tenancy agreement

This is an agreement for letting a dwelling on a fixed term assured shorthold tenancy under Part 1 of the Housing Act 1988 (as amended).

This document is important. It sets out the rights and responsibilities of tenants and landlords under the agreement. You are strongly advised to read it carefully before agreeing to it. It should be kept for the lifetime of the tenancy as you may need to refer to it in the future.

Section A: Definitions and interpretation

1. Definitions and interpretation

The definitions and rules of interpretation in this clause apply in this agreement:

Common Parts: Common Parts means any part of a building containing the Property and any land or premises which the Tenant is entitled under the terms of this Tenancy to use in common with the owners or occupiers of other dwellings (see clause B3.2).

Landlord: A reference in this agreement to the Landlord includes a reference to the person who is entitled to the immediate reversion to the Tenancy and anyone who becomes entitled, by law, to receive the rent payable under this Tenancy.

Property: A reference to the Property is to the property (or any part of the property) described in clause B3.1.

Tenancy: A reference in this agreement to the Tenancy is to the tenancy created by this agreement.

Tenant: A reference to the Tenant includes a reference to anyone who succeeds to or inherits this tenancy on the death of the Tenant. 1.1 A reference to one gender shall include a reference to the other gender. 1.2 A reference to a statute (e.g. an Act of Parliament such as the Landlord and Tenant Act 1985) or statutory provision (e.g. a section of an Act - for example section 11 of the 1985 Act) is a reference to it as it is in

force for the time-being, taking account of any amendment, extension or re-enactment of the law concerned. References to clauses are to clauses of this agreement.

Section B: Main terms of the agreement

1 THE PARTIES

1.1 This is an agreement for a fixed term assured shorthold tenancy:

Between _____ : (“the Landlord”)

and _____ : (“the Tenant”)

Tenant 1 _____

Tenant 2 _____

Tenant 3 _____

1.2 The obligations and liabilities of the parties under this agreement are joint and several.

2 OTHER OCCUPIERS

2.1 The Landlord agrees that, in addition to the Tenant, the following person(s) (who for the avoidance of doubt are not tenant(s)) may live at the Property:

(a) the Tenant's children or other dependants who are under 18 years of age at the start of the Tenancy; and

(b) the following adults (if any):

Adult 1 _____

Adult 2 _____

Referred to in this agreement as “Members of the Tenant's Household”.

2.2. The Tenant must not allow any other adults to live at the property without the written consent of the Landlord, which must not be unreasonably withheld or delayed.

2.3. The Tenant must ensure that not more than _____ persons live at the Property.

2.4 Any obligation on the Tenant under this agreement to do or not to do anything shall also require the Tenant not to permit or allow any Member of the Tenant's Household or visitor to do or not to do the same thing.

3 THE PROPERTY AND COMMON PARTS

3.1 Address and description (e.g. 1 bedroom ground floor flat) of the Property: _____

The Property is:

Fully furnished []

Part furnished []

Unfurnished []

The Property includes:

Private garden []

(insert description if necessary): _____

Garage []

(insert details if necessary): _____

Other:

(insert details if applicable): _____

3.2 In addition to the Property, the Tenant shall also have use of the following Common Parts (place a cross [x] in the boxes which apply):

[] Shared access to the Property (insert description if necessary): _____

[] Shared garden which is shared with (insert details): _____

[] Other shared facilities: (describe any other shared facilities) _____

3.3 The Landlord must provide the Tenant with such information about the Property, the Property's installations and any services provided to the Property as is reasonably necessary to enable the Tenant to comply with the obligations contained in clauses C2 (payment of council tax, utilities and other charges) and C4 (care and maintenance of the Property) of this agreement.

3.4 The Property _____ (write is/is not as appropriate) currently subject to a mortgage.

4 THE TERM AND EXPIRY OF THE FIXED TERM

4.1 The Tenancy created by this agreement:

begins on: _____ and ends on: _____

unless terminated early in accordance with the clauses in section E (landlord's grounds (reasons) for possession during the fixed term) or, where applicable, section F (break clauses for tenancies of two years or longer) of this agreement, or unless terminated early by mutual agreement between the parties.

4.2 If the Tenant continues to live in the Property after the expiry of the fixed term and no further tenancy has been entered into by the parties, then from the expiry of the fixed term the Tenant shall occupy the Property under a statutory periodic tenancy in accordance with section 5(2) of the Housing Act 1988.

5 TERMINATION BY THE LANDLORD AT THE END OF THE FIXED TERM

5.1 If the Landlord wants the Tenant to leave the Property at the end of the Tenancy, the Landlord must:

(a) give the Tenant the correct amount of notice in writing before the end of the fixed term in accordance with section 21 of the Housing Act 1988 (this is known as a "section 21 notice"); or

(b) seek possession on one or more of the grounds contained in Schedule 2 to the Housing Act 1988 (if any of those grounds apply).

5.2 If ground 1 of Schedule 2 to the Housing Act 1988 applies in relation to the Property (see guidance note below) then the Landlord should complete the notice in Annex 2 of this agreement and give it to the tenant(s) prior to the date on which this agreement is entered into.

6 THE RENT

OPTION 1: Rent fixed for the whole of the fixed term

6.1 The rent is £ _____ per week, which is £ _____ per month (rent should be shown per week and per month) for the fixed term.

OPTION 2: Option for landlord to increase the rent annually up to an agreed percentage

6.2 The rent is £ _____ per week, which is £ _____ per month (rent should be shown per week and per month) for the first year of the fixed term.

6.3 Subject to compliance with the requirements specified in clause B6.4 the Landlord may increase the rent on each review date by a maximum of _____ %.

6.4 The requirements are that the Landlord must serve a rent review notice on the Tenant not less than 28 days but not more than 90 days before the relevant review date specifying: (a) the percentage by which the rent will increase on the relevant review date; and (b) the new rent payable from the relevant review date.

6.5 If the Landlord fails to comply with the requirements specified in clause B6.4 the rent will not change until the next review date.

6.6 In clause B6.3 “review date” means the first anniversary of the start of the Tenancy and each anniversary of that date.

OPTION 3: Option for landlord to increase the rent annually by reference to the Consumer Prices Index

6.7 The rent is £ _____ per week, which is £ _____ per month (rent should be shown per week and per month) for the first year of the fixed term.

6.8 Subject to compliance with the requirements specified in clause B6.9 the Landlord may increase the rent on each review date by a maximum of the percentage change in the Consumer Prices Index over the preceding year. This must be calculated by reference to the last index published before the date on which the Landlord serves the notice under clause B6.9 and the index published 12 months prior to that.

6.9 The requirements are that the Landlord must serve a rent review notice on the Tenant not less than 28 days but not more than 90 days before the relevant review date specifying: (a) the percentage by which the rent will increase on the relevant review date; and (b) the new rent payable from the relevant review date.

6.10 If the Landlord fails to comply with the requirements specified in clause B6.9 rent will continue to be payable from the relevant review date until the next review date at the rate payable immediately before the relevant review date.

6.11 In clause B6.8 "review date" means the first anniversary of the start of the Tenancy and each anniversary of that date.

7 COUNCIL TAX, UTILITIES AND OTHER CHARGES FOR SERVICES INCLUDED IN THE RENT

7.1 The following charges are included in and payable as part of the rent (check in the boxes which apply):

Council tax []

Water and sewerage charges [] Gas []

Electricity []

Television licence fee [] Telephone line rental [] Broadband []

Other charges included: _____

8 PAYMENT OF THE RENT BY THE TENANT

Rent payment dates

8.1 The first payment is to be made on _____ and further payments are to be made on _____ beginning on _____.

Interest payable on overdue rent

8.2 Interest of 3% above the Bank of England's base rate will be payable on any rent which is more than 14 days overdue. The interest will be payable from the date on which the rent fell due until the date it is paid.

Method of payment

8.3 The rent must be paid by: standing order / direct debit / cheque / cash

9 THE INVENTORY AND REPORT OF CONDITION

9.1 If the Landlord, or someone acting on behalf of the Landlord, has prepared an inventory and/or report of condition, it must be attached to this agreement (see Annex 1).

9.2 Unless the Landlord receives written comments on or amendments to the inventory and/or report of condition within 14 days of the start of the Tenancy, the Tenant shall be taken as accepting the inventory and report of condition as a full and accurate record of the condition of the Property and its contents.

9.3 The Landlord must ensure that any comments or amendments received from the Tenant under clause B9.2 are attached to the inventory and/or report of condition annexed to this agreement.

10 THE DEPOSIT

10.1 The Tenant has paid a deposit of £ _____ which the landlord has protected / will protect (delete as appropriate) in the following Government approved tenancy deposit protection scheme: (<https://www.gov.uk/deposit-protection-schemes-and-landlords>).

10.2 The Tenant agrees that the Landlord may make reasonable deductions from the deposit at the end of the Tenancy for the following purposes:

(a) except for fair wear and tear, to make good any damage to the Property, the Common Parts or any of the items listed in the inventory caused by the Tenant's failure to comply with the Tenant's obligations under this agreement;

(b) to replace any items listed in the inventory which are missing from the Property at the end of the Tenancy;

(c) to pay any rent which remains unpaid at the end of the Tenancy;

(d) where the Tenant has failed to comply with clause C8.2 of this agreement, to cover the reasonable removal, storage and disposal costs incurred by the Landlord;

(e) where the Tenant has failed to comply with clause C8.1 of this agreement, to pay the reasonable cleaning costs incurred by the Landlord to remedy that failure;

(f) where the Tenant has failed to comply with the obligation in clause C2.4, to recover any reconnection charge paid by the Landlord;

(g) where the Tenant has made any addition or alteration to the Property or has redecorated the Property without the Landlord's prior written consent (see clause C4.2), to cover the reasonable costs incurred by the Landlord in removing or reversing any such addition or alteration or in reinstating the former decorative scheme. See the Tenant Fees Act guidance for more details:

Section C: Tenant's obligations

1 PAYMENT OF RENT

1.1 The Tenant must pay the rent in advance, on or before the dates agreed (see clause B8.1).

2 PAYMENT OF COUNCIL TAX, UTILITIES AND OTHER CHARGES

2.1 Except where included in the rent (see clause B7) the Tenant must pay to the relevant local authority all council tax due in respect of the Property during the Tenancy.

2.2 Except where included in the rent (see clause B7) the Tenant must pay to the relevant suppliers all charges in respect of any electricity, gas or water (including sewerage) services used at or supplied to the Property during the Tenancy and pay all charges to the provider for the use of any telephone, satellite, cable or broadband services at the Property during the Tenancy.

2.3 Except where included in the rent (see clause B7), the Tenant must pay any television licence fee payable in respect of the Property during the Tenancy.

2.4 Where any service mentioned in clause C2.2 has been disconnected as a result of the Tenant's failure to comply with the Tenant's obligation to pay for the service, any reconnection charge will be payable by the Tenant.

3 USE OF THE PROPERTY, PETS AND PROHIBITED CONDUCT

3.1 The Tenant must occupy the Property as the Tenant's only or principal home.

3.2 The Tenant must not use the Property for the purposes of a business, trade or profession except with the prior written consent of the landlord which must not be unreasonably withheld or delayed. In particular, it will not be unreasonable for the Landlord to withhold consent if there is a reasonable likelihood that the use proposed would:

(a) give rise to a tenancy to which Part II of the Landlord and Tenant Act 1954 (business tenancies) applies; or

(b) cause a nuisance to the occupiers of neighbouring properties or significantly increase wear and tear to the Property.

3.3 The Tenant must not use the Property for any illegal, immoral, disorderly or anti-social purposes.

3.4 The Tenant must not do anything to or on the Property or any Common Parts which may reasonably be considered a nuisance or annoyance to the occupiers of neighbouring properties.

3.5 A Tenant must seek the prior written consent of the Landlord should they wish to keep pets or other animals at the Property. A Landlord must not unreasonably withhold or delay a written request from a Tenant without considering the request on its own merits. The Landlord should accept such a request where they are satisfied the Tenant is a responsible pet owner and the pet is of a kind that is suitable in relation to the nature of the premises at which it will be kept. Consent is deemed to be granted unless the written request is turned down by a Landlord with good reason in writing within 28 days of receiving the request. A Landlord is prohibited from charging a fee to a Tenant who wishes to keep pets or other animals at the Property. Permission may be given on

the condition that the Tenant pays an additional reasonable amount towards the deposit, but the deposit must not breach the deposit cap requirements under the Tenant Fees Act 2019 (see section B10).

4 CARE, MAINTENANCE AND REDECORATION OF THE PROPERTY

4.1 The Tenant must take reasonable care of the Property, any items listed in the inventory and the Common Parts (if any). This includes (but is not limited to):

(a) taking reasonable steps to keep the Property adequately ventilated and heated so as to prevent damage from condensation;

(b) taking reasonable steps to prevent frost damage occurring to any pipes or other installations in the Property, provided the pipes and other installations were adequately insulated at the start of the Tenancy; and

(c) disposing of all rubbish in an appropriate manner and at the appropriate time.

4.2 The Tenant must not make any addition or alteration to the Property or redecorate the Property (or any part of it) without the Landlord's prior written consent, which must not be unreasonably withheld or delayed.

4.3 The Tenant must notify the Landlord as soon as reasonably possible about any repairs that are needed to the Property or to any items listed on the inventory for which the Landlord is responsible (see clause D3).

4.4 The Tenant will be liable for the reasonable cost of repairs where the need for them is attributable to the Tenant's failure to comply with the obligations set out above in clauses C4.1 and C4.2 or where the need for repair is attributable to the fault or negligence of the Tenant, any Member of the Tenant's Household or any of the Tenant's visitors.

4.5 The Tenant shall promptly replace and pay for any broken glass in windows at the Property where the Tenant, any Member of the Tenant's Household or any of the Tenant's visitors cause the breakage.

4.6 The Tenant will be liable for the reasonable cost of replacing keys to the Property, should they be lost or rendered unusable by damage.

5 SECURITY OF THE PROPERTY AND PERIODS OF ABSENCE OF MORE THAN 28 DAYS

5.1 The Tenant must not leave the Property unoccupied for more than 28 consecutive days without giving notice in writing to the Landlord.

5.2 The Tenant must take reasonable steps to ensure that the Property is secure whenever the Property is unoccupied.

6 ACCESS TO THE PROPERTY BY LANDLORD OR AGENT

Routine access

6.1 Provided the Landlord has given the Tenant at least 24 hours' prior notice in writing, the Tenant must give the Landlord (or any person acting on behalf of the Landlord) access to the Property at reasonable times of day for the following purposes:

(a) to inspect its condition and state of repair;

(b) to carry out the Landlord's repairing obligations and other obligations under this agreement; and

(c) to carry out any inspections required by law including (but not limited to) gas safety inspections, fire safety inspections and inspections of any smoke or carbon monoxide alarms installed in the Property and to carry out any works, repairs, maintenance or installations (including the installation of any smoke or carbon monoxide alarm) required by law.

Access for the purposes of selling or re-letting the property

6.2 Provided the Landlord has given the Tenant at least 24 hours' prior notice in writing, the Tenant must give the Landlord (or any person acting on behalf of the Landlord) access to the Property at reasonable times of day in the following circumstances for the purposes specified:

(a) where the Tenant has given notice under clause F2 (Tenant's rolling 3 month break clause), to show prospective tenants or purchasers, letting agents or estate agents around the Property, but only during the last 3 months of the Tenancy;

(b) where the Landlord has served a notice on the Tenant under clause F5 stating his intention to sell the property, to show estate agents or prospective purchasers around the Property; and

(c) during the last month of the Tenancy, for any of the purposes mentioned in paragraph (a) above.

Access during periods of absence of more than 28 days

6.3 The Tenant agrees that if the Property is to be unoccupied for a period of more than 28 consecutive days, the Landlord may have access during that period for the purposes of keeping the Property insured and taking such steps as may reasonably be necessary to mitigate the risk of damage to the Property during that period.

Emergency access

6.4 The Tenant must give the Landlord (or persons acting on the Landlord's behalf) immediate access to the Property in the event of an emergency on the Property.

7 ASSIGNMENT AND SUBLETTING

Assignment

7.1 The Tenant must not assign (i.e. transfer to another person) the Tenancy, either in whole or in part without the consent of the Landlord in writing. Such consent must not be unreasonably withheld. Subletting of whole Property

7.2 The Tenant must not sublet the whole of the Property for the entire duration of the Tenancy.

7.3 The Tenant must not sublet the whole of the Property for any period which is less than the entire duration of the Tenancy without the consent of the Landlord in writing. Such consent must not be unreasonably withheld. Subletting of part of the Property

7.4 The Tenant can request to sublet part of the Property for either the whole or part of the duration of the Tenancy. The Tenant must not sublet any part of the Property without the consent of the Landlord in writing. Such consent must not be unreasonably withheld.

8 MOVING OUT AT THE END OF THE TENANCY

8.1 Except for fair wear and tear, the Tenant must return the Property and any items listed on the inventory to the Landlord in the same condition and state of cleanliness as they were at the start of the Tenancy.

8.2 The Tenant must remove all possessions (including any furniture) belonging to the Tenant or any Member of the Tenant's Household or visitor and all rubbish from the Property at the end of the Tenancy. If any such possessions are left at the Property after the Tenancy has ended, the Tenant will be responsible for meeting all reasonable removal and storage charges. The Landlord will remove and store the possessions for one month (other than any perishable items which will be disposed of immediately) and will take reasonable steps to notify the Tenant. If the items are not collected within one month, the Landlord may dispose of the items and the Tenant will be liable for the reasonable costs of disposal. The costs of removal, storage and disposal may be deducted from any sale proceeds.

8.3 The Tenant must give vacant possession and return all keys to the Landlord at the end of the Tenancy.

8.4 The Tenant must provide the Landlord with a forwarding address at the end of the Tenancy.

Section D: Landlord's obligations

1 TO GIVE THE TENANT POSSESSION AT THE START OF THE TENANCY

1.1 The Landlord must give the Tenant possession of the Property at the start of the Tenancy.

2 NOT TO INTERFERE WITH THE TENANT'S RIGHT TO QUIET ENJOYMENT OF THE PROPERTY

2.1 The Landlord must not interrupt or interfere with the Tenant's right to quiet enjoyment of the Property.

3 REPAIR AND MAINTENANCE OF THE PROPERTY AND ITEMS LISTED ON THE INVENTORY

3.1 In accordance with section 11 of the Landlord and Tenant Act 1985 (repairing obligations in short leases) the Landlord shall:

(a) keep in repair the structure and exterior of the Property (including drains, external pipes, gutters and external windows);

(b) keep in repair and proper working order the installations in the Property for the supply of water, gas and electricity and for sanitation (including basins, sinks, baths and sanitary conveniences, but not other fixtures, fittings and appliances for making use of the supply of water, gas or electricity); and

(c) keep in repair and proper working order the installations in the Property for space heating and heating water.

3.2 In accordance with section 11 of the Landlord and Tenant Act 1985, the Landlord is not required:

(a) to repair anything which the Tenant is liable to repair by virtue of the Tenant's duty to take reasonable care of the Property (see clause C4.1);

(b) to rebuild or reinstate the Property in the case of destruction or damage by fire, storm or flood; or

(c) to keep in repair or maintain anything which the Tenant is entitled to remove from the Property.

3.3 The Landlord must keep in repair and proper working order any furniture, fixtures, fittings and appliances which are listed in the inventory, except where the damage or need for repair is a result of the Tenant's failure to comply with the obligations in clause C4.1.

4 INSURANCE AND RENT SUSPENSION

4.1 The Landlord must insure the Property against fire, flooding and other risks usually covered by a comprehensive insurance policy and must use all reasonable efforts to arrange for any damage caused by an insured risk to be remedied as soon as possible. The Tenant is responsible for arranging insurance of the Tenant's own belongings.

4.2 The Landlord must provide the Tenant with a copy of the insurance policy at the request of the Tenant.

4.3 Where the Property is uninhabitable because of damage caused to the Property by an insured risk then, unless the damage was caused by the Tenant's negligence or failure to comply with the Tenant's obligations under this agreement, the Tenant shall not be required to pay rent until the Property is fit for occupation and use.

Section E: Landlord's grounds (reasons) for possession during the fixed term

1 LANDLORD'S STATUTORY GROUNDS (REASONS) FOR POSSESSION DURING THE FIXED TERM

1.1 If any of the grounds (reasons) specified in clause E1.2 apply, the Landlord may seek to repossess the Property (sometimes referred to as forfeiture and re- entry) during the fixed term by giving the Tenant notice under section 8 of the Housing Act 1988 of his intention to apply to court for possession and, subsequently, applying to the court for a possession order.

1.2 The grounds referred to in clause E1.1 are the following grounds which are contained in Schedule 2 to the Housing Act 1988:

Ground 2 (mortgagee (lender) entitled to possession); Ground 8 (at least 8 weeks' or two months' rent arrears); Ground 10 (some rent overdue);

Ground 11 (tenant persistently late in paying rent); Ground 12 (breach of any term(s) of tenancy agreement);

Ground 13 (condition of property or common parts has deteriorated due to acts etc. of tenant or other occupant);

Ground 14 (the tenant or other person residing in or visiting the property is guilty of nuisance / annoyance in the locality or convicted of a criminal offence in relation to the property or committed in the locality);

Ground 15 (condition of furniture provided under the tenancy agreement has deteriorated due to ill-treatment by tenant or other occupant); and

Ground 17 (landlord was induced to grant the tenancy by a false statement made knowingly or recklessly by the tenant or a person acting on the tenant's behalf).

2 LANDLORD'S GROUNDS (REASONS) FOR POSSESSION WHERE THE TENANCY CEASES TO BE AN ASSURED TENANCY

2.1 If the Tenancy ceases to be an assured (shorthold) tenancy, the Landlord reserves the right to end the Tenancy (usually referred to as forfeiture and re- entry) if:

(a) the rent is unpaid 14 days after becoming payable whether it has been formally demanded or not;

(b) the Tenant is declared bankrupt; or

(c) the Tenant breaches any term of this Tenancy.

Section F: Break clauses for tenancies over two years

1 APPLICABILITY OF CLAUSES F2 TO F5

1.1 The break clauses contained in clauses F2, F3, F4 and F5 shall only have effect where the fixed term which has been agreed between the Landlord and Tenant (as specified in clause B4.1) is for two years or more. Accordingly, clauses F2, F3, F4 and F5 shall be of no effect where the term which has been agreed is for less than 2 years.

2 TENANT'S ROLLING 3 MONTH BREAK CLAUSE

2.1 Subject to clause F2.2, the Tenant may end this Tenancy before the Tenancy end date specified in clause B4.1 by giving the Landlord at least 3 months' notice in writing.

2.2 The Tenant cannot give notice under clause F2.1 within the first 3 months of the Tenancy.

3 LANDLORD'S ONE-OFF BREAK CLAUSE AFTER THE FIRST 6 MONTHS OF THE TENANCY

3.1 The Landlord may end this Tenancy on the date which is 6 months after the start of the Tenancy by giving the Tenant at least the minimum amount of notice of their intention to seek possession required by section 21 of the Housing Act 1988 in writing.

4 BREAK CLAUSE WHERE THE LANDLORD IS IN MORTGAGE ARREARS AND A RECEIVER HAS BEEN APPOINTED

4.1 The Landlord or the Tenant may end this Tenancy before the Tenancy end date specified in clause B4.1 in the circumstances specified in clause F4.2. This is subject to compliance by the terminating party with the requirements specified in clause F4.3.

4.2 The circumstances are that:

(a) the Property is subject to a mortgage under which the Landlord is the mortgagor (borrower);

(b) the mortgagee (lender) under that mortgage has appointed a receiver in relation to the Property; and

(c) the receiver has notified the Tenant of his appointment by giving the Tenant a copy of the letter of appointment. 4.3 The requirements are that:

(a) the terminating party must give notice in writing to the other party specifying the termination date (and where the Tenant is the terminating party the notice should be given to both the Landlord and the receiver);

(b) the notice must not be given within the first 4 months of the Tenancy; and

(c) the termination date specified in the notice must be at least two months after the date of service of the notice.

4.4 In this clause “receiver” means a person appointed by the mortgagee (lender) under the terms of the mortgage or pursuant to powers in the Law of Property Act 1925.

5 LANDLORD'S BREAK CLAUSE FOR THE PURPOSE OF SELLING THE PROPERTY

5.1 Where the Landlord intends to sell the Property, the Landlord may end this Tenancy before the Tenancy end date specified in clause B4.1 by following these steps:

Step 1: Landlord gives written notice to the Tenant stating his intention to market the Property for sale, but no such notice may be given to the Tenant within the first 2 months of the Tenancy.

Step 2: Not more than 4 months after service of the notice required under Step 1, Landlord gives a break notice to the Tenant which:

(a) specifies the date on which the Tenancy will end which must be at least 2 months from the date of service of the break notice and at least 4 months after the date on which written notice was given under Step 1; and

(b) is accompanied by evidence showing that the Property is genuinely on the market for sale.

5.2 If the Landlord follows the steps set out in clause F5.1, the Tenancy will end on the date specified in the break notice.

6 TERMS APPLICABLE WHERE TENANCY ENDS UNDER CLAUSE F2, F3, F4 OR F5

6.1 The ending of the Tenancy under clause F2, F3, F4 or F5 does not release the Landlord or Tenant from any outstanding obligations or claims.

6.2 Where the Tenancy is brought to an end under clause F2, F3, F4 or F5, any rent which has been paid by the Tenant in respect of any period after the Tenancy has ended must, provided the Tenant vacated the Property by the end of the Tenancy, be repaid to the Tenant within 14 days of the date on which the Tenancy ended.

Section G: Additional terms between the landlord and tenant

Section H: Contact details and service of written notices

1 THE LANDLORD'S OR AGENT'S CONTACT DETAILS AND SERVICE OF NOTICES ON THE LANDLORD

Service of written notices by post or delivery by hand

1.1 The Landlord agrees that any notices given under or in connection with this agreement which are required to be given in writing may be served on the Landlord either by being left at the address given below or by being sent to that address by first class post. Notices shall be taken to be received the day after being left at the property or the day after posting. The address for service of written notices and other documents on the Landlord is: _____

Service of written notices by email

1.2 The Landlord does / does not agree that any notices given under or in connection with this agreement which are required to be given in writing may, alternatively, be sent by email. Notices sent by email shall be taken to be received the day after being sent. The Landlord's / agent's email address for these purposes is: _____
Landlord's or Agent's Emergency contact details

1.3 The Landlord's / agent's telephone number is:

2 THE TENANT'S CONTACT DETAILS AND SERVICE OF NOTICES ON THE TENANT

Service of written notices by post or delivery by hand

2.1 The Tenant agrees that any notices given under or in connection with this agreement which are required to be given in writing may be served on the Tenant during the Tenancy either by being left at the Property or by being sent to the Tenant at the Property by first class post. Notices shall be taken to be received the day after being left at the Property or the day after posting. Service of written notices by email

2.2 The Tenant does / does not agree that any notices given under or in connection with this agreement which are required to be given in writing may, alternatively, be sent by email (except as set out in clause H2.3 below). Notices sent by email shall be taken to be received the day after being sent. The Tenant's email address for these purposes is: _____

2.3 Any notice given under section 8 (notice of proceedings for possession) or section 21 (recovery of possession on expiry or termination of assured shorthold tenancy) of the Housing Act 1988 must always be given to the Tenant in hard copy in accordance with clause H2.1 above. Tenant's Emergency contact details

2.4 The Tenant's telephone number for use in emergencies is:

Section I: Signature

Signed and executed as a deed by the following parties (delete this wording if the agreement is not being signed and executed as a deed - see guidance note above):

Tenant 1

Signature: Full name (block capitals):

Address: _____

Date: _____

Witness

Signature: Full name (block capitals): _____

Address: _____

Date: _____

Tenant 2

Signature: Full name (block capitals): _____

Address: _____

Date: _____

Witness

Signature: Full name (block capitals): _____

Address: _____

Date: _____

Tenant 3

Signature: Full name (block capitals): _____

Address: _____

Date: _____

Witness

Signature: Full name (block capitals): _____

Address: _____

Date: _____

Anexo 10. Contrato de arrendamiento de larga temporada – Traducción humana (TH) del TO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

REUNIDOS

De una parte D/Dña _____, y D/Dña _____ mayores de edad, estado civil _____ en régimen de _____, con domicilio en el municipio de _____ calle _____ D.N.I./N.I.F número _____ y _____ respectivamente, que en adelante serán denominados el ARRENDADOR. De otra D/Dña _____, y D/Dña _____ mayores de edad, estado civil _____ en régimen de _____, con domicilio en el municipio de _____ calle _____, D.N.I./N.I.F número _____, y _____ respectivamente, que en adelante serán denominados la parte ARRENDATARIA. Y de otra D/Dña _____ y D/Dña _____ mayores de edad, estado civil _____ en régimen de _____, con domicilio en el municipio de _____ calle _____, D.N.I./N.I.F número _____, y _____ respectivamente, que en adelante serán denominados los AVALISTAS personales y solidarios.

Las partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato y a tal fin:

EXPONEN

PRIMERO. -

Que la parte arrendadora es propietaria en pleno dominio de una vivienda ubicada en la C/ _____ de la ciudad de _____, cuya superficie y composición, así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

SEGUNDO. -

Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento la vivienda descrita en el expositivo primero (en adelante, "el inmueble") y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda regido por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. -

El arrendamiento se establece por un plazo de _____ (el plazo que se acuerde), a contar desde el día _____ (fecha del contrato o de la ocupación de la vivienda si es posterior a la primera).

De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de 5 años; no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario notificase por escrito la renuncia con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

SEGUNDA. -

Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado. Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato siempre que realice un preaviso con treinta días de antelación. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de

la indemnización. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar al arrendador se verá incrementada en la cantidad equivalente a un mes de renta.

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

TERCERA. -

Como precio del arrendamiento, se fija como renta anual la cantidad de _____ euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes.

El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización pero no así los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario. Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del arrendatario.

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

CUARTA. -

El pago se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el n° _____ existe en el Banco (Caja) _____ sucursal n° _____. Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador.

QUINTA. -

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

SEXTA. -

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la misma serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador.

Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia. De acuerdo con el artículo 19.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la

interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la LAU.

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

SÉPTIMA. -

El arrendatario se compromete y obliga expresamente a: Que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas;

No ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador;

Se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.

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

OCTAVA. -

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

NOVENA. -

El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato, Y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación.

Se conviene la afección de la fianza que se entrega en el acto de la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y además se compromete el arrendatario a entregar al propietario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía.

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

DÉCIMA. -

En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Realizada la venta, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del comprador. En ese caso, el arrendatario deberá abandonar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito. Para este supuesto, las partes fijan como indemnización por daños y perjuicios, que el vendedor deberá pagar al arrendatario, la suma equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para periodos inferiores al año.

UNDÉCIMA. -

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

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

En _____ a _____

El propietario - El Inquilino [1] - El Inquilino [2]

Anexo 11. Contrato de arrendamiento de larga temporada – Traducción automática (TA) del TO generada por DeepL

Contrato

El presente contrato de arrendamiento de duración determinada se rige por la Parte 1 de la Ley de la Vivienda de 1988 (en su versión modificada).

Este documento es importante. En él se establecen los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios en virtud del contrato. Le recomendamos encarecidamente que lo lea detenidamente antes de aceptarlo. Deberá conservarlo durante toda la vigencia del contrato, ya que es posible que tenga que consultarlo en el futuro.

Sección A: Defini

1.interpretación

Las definiciones y reglas de interpretación de esta cláusula se aplican en este contrato:

Partes comune: Partes Comunes significa cualquier parte de un edificio que contenga el Inmueble y cualquier terreno o local que el Arrendatario tenga derecho, en virtud de los términos de este Arrendamiento, a usar en común con los propietarios u ocupantes de otras viviendas (véase la cláusula B3.2).

Arrendador: Una referencia en este contrato al Arrendador incluye una referencia a la persona que tiene derecho a la reversión inmediata del Arrendamiento y a cualquier persona que tenga derecho, por ley, a recibir la renta pagadera en virtud de este Arrendamiento.

Inmueble: Una referencia a la Propiedad es a la propiedad (o cualquier parte de la propiedad) descrita en la cláusula B3.1.

Arrendamiento: Toda referencia al Arrendamiento en este contrato se refiere al arrendamiento creado por este contrato.

Arrendatario: Una referencia al Arrendatario incluye una referencia a cualquier persona que suceda o herede este arrendamiento a la muerte del Arrendatario. 1.1 Toda referencia a un género incluirá una referencia al otro género. 1.2 Toda referencia a una ley (por ejemplo, una Ley del Parlamento, como la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de 1985) o a una disposición legal (por ejemplo, un artículo de una Ley, como el artículo 11 de la Ley de 1985) se entenderá hecha a la ley vigente en cada momento, teniendo en cuenta cualquier modificación, ampliación o nueva promulgación de la ley en cuestión. Las referencias a las cláusulas se refieren a las cláusulas de este acuerdo.

Sección B: Condiciones principales del contrato

1 LAS PARTES

1.1 El presente contrato es un contrato de arrendamiento de duración determinada:

Entre _____: ("el Arrendador")

y _____: ("el Arrendatario")

Arrendatario 1 _____

Arrendatario 2 _____

Arrendatario 3 _____

1.2 Las obligaciones y responsabilidades de las partes en virtud del presente contrato son solidarias.

2 OTROS OCUPANTES

2.1 El Arrendador acepta que, además del Arrendatario, la(s) siguiente(s) persona(s) (que para evitar dudas no son Arrendatarios) pueda(n) vivir en el Inmueble:

(a) los hijos u otras personas a cargo del Arrendatario que sean menores de 18 años al inicio del Arrendamiento; y

(b) los siguientes adultos (si los hubiera):

1 _____

Adulto 2 _____

Denominados en el presente contrato "Miembros del Hogar del Arrendatario".

2.2. El Arrendatario no debe permitir que ningún otro adulto viva en la propiedad sin el consentimiento por escrito del Arrendador, que no debe ser denegado o retrasado injustificadamente.

2.3. El Arrendatario deberá asegurarse de que en el Inmueble no vivan más de _____ personas.

2.4 Cualquier obligación del Arrendatario en virtud de este contrato de hacer o no hacer algo también requerirá que el Arrendatario no permita o permita que cualquier Miembro del Hogar del Arrendatario o visitante haga o deje de hacer lo mismo.

3 LA PROPIEDAD Y LAS PARTES COMUNES

3.1 Dirección y descripción (por ejemplo, piso de 1 dormitorio en planta baja) de la Propiedad:

El Inmueble está:

Totalmente amueblado []

Parcialmente amueblado []

Sin amueblar []

El Inmueble incluye:

Jardín privado

(insertar descripción si es necesario):

Garaje

(insertar descripción si es necesario):

Otro

(inserte detalles si es necesario):

3.2 Además de la Propiedad, el Arrendatario también tendrá uso de las siguientes Partes Comunes (marque con una cruz [x] las casillas que correspondan):

Acceso compartido a la Propiedad (insertar descripción si procede):

Jardín compartido con (insertar detalles) :

Otras instalaciones compartidas: (describa cualquier otra instalación compartida)

3.3 El Arrendador debe proporcionar al Arrendatario la información sobre el Inmueble, las instalaciones del Inmueble y cualquier servicio prestado al Inmueble que sea razonablemente necesaria para permitir al Arrendatario cumplir con las obligaciones contenidas en las cláusulas C2 (pago del impuesto municipal, servicios públicos y otros cargos) y C4 (cuidado y mantenimiento del Inmueble) del presente contrato.

3.4 El Inmueble _____ (escribir es/no es según corresponda) está actualmente sujeto a una hipoteca.

4 PLAZO Y VENCIMIENTO DEL PLAZO FIJO

4.1 El Arrendamiento creado por el presente contrato:

comienza el: _____ y finaliza el:

a menos que finalice anticipadamente de conformidad con las cláusulas de la sección E (motivos (razones) del arrendador para la posesión durante el plazo fijo) o, cuando corresponda, la sección F (cláusulas de ruptura para arrendamientos de dos años o más) de este contrato, o a menos que finalice anticipadamente por acuerdo mutuo entre las partes.

4.2 Si el Arrendatario sigue viviendo en el Inmueble tras la expiración del plazo fijo y las partes no han celebrado otro contrato de arrendamiento, a partir de la expiración del plazo fijo el Arrendatario ocupará el Inmueble en virtud de un arrendamiento periódico legal de conformidad con el artículo 5(2) de la Ley de la Vivienda de 1988.

5 RESCISIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR AL FINAL

5.1 Si el Arrendador desea que el Arrendatario abandone el Inmueble al finalizar el Arrendamiento, el Arrendador deberá:

a) notificar al Arrendatario por escrito con la antelación correcta antes de que finalice el plazo fijo, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de la Vivienda de 1988 (esto se conoce como "notificación del artículo 21"); o

(b) solicitar la posesión por uno o más de los motivos que figuran en el Anexo 2 de la Ley de la Vivienda de 1988 (si se aplica alguno de esos motivos).

5.2 Si el motivo 1 del Anexo 2 de la Ley de la Vivienda de 1988 es de aplicación en relación con el Inmueble (véase la nota orientativa más abajo), el Arrendador deberá cumplimentar la notificación que figura en el Anexo 2 del presente contrato y entregarla al/los inquilino(s) antes de la fecha de celebración del presente contrato.

6 EL ALQUILER

OPCIÓN 1: Alquiler fijo durante plazo fijo

6.1 El alquiler es de £_____ por semana, que es de £_____ por mes (el alquiler debe indicarse por semana y por mes) durante el plazo fijo.

OPCIÓN 2: Opción de que el arrendador aumente el alquiler anualmente hasta un

porcentaje acordado

6.2 El alquiler es de £_____ por semana, que es £_____ por mes (el alquiler debe indicarse por semana y por mes) durante el primer año del plazo fijo.

6.3 Sujeto al cumplimiento de los requisitos especificados en la cláusula B6.4, el Arrendador podrá aumentar el alquiler en cada fecha de revisión en un máximo de _____ %.

6.4 Los requisitos son que el Arrendador debe entregar al Arrendatario una notificación de revisión del alquiler no menos de 28 días y no más de 90 días antes de la fecha de revisión correspondiente, especificando: (a) el porcentaje en que aumentará el alquiler en la fecha de revisión correspondiente; y (b) el nuevo alquiler pagadero a partir de la fecha de revisión correspondiente.

6.5 Si el Arrendador incumple los requisitos especificados en la cláusula B6.4, el alquiler no cambiará hasta la siguiente fecha de revisión.

6.6 En la cláusula B6.3 "fecha de revisión" significa el primer aniversario del inicio del Arrendamiento y cada aniversario de esa fecha.

[] OPCIÓN 3: Opción de que el Arrendador aumente el alquiler anualmente por referencia al Índice de Precios al

6.7 El alquiler es de £_____ por semana, que es de £_____ por mes (el alquiler debe indicarse por semana y por mes) durante el primer año del plazo fijo.

6.8 Sujeto al cumplimiento de los requisitos especificados en la cláusula B6.9, el Arrendador podrá aumentar el alquiler en cada fecha de revisión en un máximo del cambio porcentual del Índice de Precios al Consumo con respecto al año anterior. Dicho porcentaje deberá calcularse tomando como referencia el último índice publicado antes de la fecha en que el Arrendador notifique la notificación con arreglo a la cláusula B6.9 y el índice publicado 12 meses antes.

6.9 Los requisitos son que el Arrendador debe entregar al Arrendatario una notificación de revisión del alquiler con una antelación mínima de 28 días y máxima de 90 días a la fecha de revisión pertinente, especificando: (a) el porcentaje en que aumentará el alquiler en la fecha de revisión pertinente; y (b) el nuevo alquiler pagadero a partir de la fecha de revisión pertinente.

6.10 Si el Arrendador incumple los requisitos especificados en la cláusula B6.9, el alquiler seguirá siendo pagadero desde la fecha de revisión pertinente hasta la siguiente fecha de revisión al tipo pagadero inmediatamente antes de la fecha de revisión pertinente.

6.11 En la cláusula B6.8, "fecha de revisión" significa el primer aniversario del inicio del Arrendamiento y cada aniversario de esa fecha.

7 IMPUESTO MUNICIPAL, SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS CARGOS POR SERVICIOS INCLUIDOS EN EL ALQUILER

7.1 Los siguientes cargos están incluidos y son pagaderos como parte del alquiler (marque las casillas que correspondan):

Impuesto municipal

Gastos de agua y alcantarillado Gas

Electricidad

Canon de televisión Alquiler de línea telefónica Banda ancha

Otros gastos incluidos:

8 PAGO DEL ALQUILER POR PARTE DEL ARRENDATARIO

Fechas de pago del

8.1 El primer pago se efectuará en _____ y los siguientes a partir de _____.

8.2 Se pagará un interés del 3% por encima del tipo básico del Banco de Inglaterra por cualquier alquiler que se demore más de 14 días. Los intereses se devengarán desde la fecha de vencimiento del alquiler hasta la fecha de pago.

de pago

8.3 El alquiler deberá pagarse mediante: domiciliación bancaria / domiciliación bancaria / cheque / efectivo

9 EL INVENTARIO Y EL INFORME DE ESTADO

9.1 Si el Arrendador, o alguien que actúe en nombre del Arrendador, ha preparado un inventario y/o informe de estado, deberá adjuntarse a este contrato (véase Anexo 1).

9.2 A menos que el Arrendador reciba comentarios o enmiendas por escrito al inventario y/o informe de estado en un plazo de 14 días a partir del inicio del Arrendamiento, se considerará que el Arrendatario acepta el inventario y el informe de estado como un registro completo y preciso del estado de la Propiedad y su contenido.

9.3 El Arrendador deberá asegurarse de que cualquier comentario o enmienda recibidos del Arrendatario en virtud de la cláusula B9.2 se adjunten al inventario y/o informe de estado anexo a este contrato.

10 EL DEP

10.1 El Arrendatario ha pagado un depósito de £_____ que el Arrendador ha protegido / protegerá (táchese lo que no proceda) en el siguiente sistema de protección de depósitos de alquiler aprobado por el Gobierno: (<https://www.gov.uk/deposit-protection-schemes-and-landlords>).

10.2 El Arrendatario acepta que el Arrendador pueda realizar deducciones razonables del depósito al final del Arrendamiento para los siguientes fines:

a) excepto en caso de desgaste normal, para reparar los daños causados al Inmueble, a las Partes Comunes o a cualquiera de los elementos enumerados en el inventario por el incumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato;

(b) para reponer los elementos enumerados en el inventario que falten en el Inmueble al finalizar el Arrendamiento;

(c) para pagar el alquiler pendiente de pago al finalizar el Arrendamiento;

(d) en caso de que el Arrendatario haya incumplido la cláusula C8.presente contrato los gastos razonables de retirada, almacenamiento y eliminación en que haya incurrido el

(e) cuando el ArC8.1 del presente contrato, a pagar los gastos razonables de limpieza en que haya incurrido el Arrendador para subsanar dicho incumplimiento;

(f) cuando el Arrendatario haya incumplido la obligación de la cláusula C2.4, para recuperar cualquier cargo de reconexión pagado por el

(g) cuando el Arrendatario haya realizado cualquier adición o alteración en el Inmueble o haya redecorado el Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador (véase la cláusula C4.2), para cubrir los costes razonables en los que haya incurrido el Arrendador para eliminar o revertir dicha adición o alteración o para restablecer el esquema decorativo anterior. Para más información, véase la guía de la Ley de Tasas del Arrendatario:

Sección C: Obligaciones del Arrendatario

1 PAGO DEL ALQUILER

1.1 El Arrendatario debe pagar el alquiler por adelantado, en o antes de las fechas acordadas (véase la cláusula B8.1).

2 PAGO DE IMPUESTOS, SERVICIOS Y OTROS CARGOS

2.1 Excepto cuando esté incluido en el alquiler (véase la cláusula B7), el Arrendatario

deberá pagar a la autoridad local pertinente todos los impuestos municipales adeudados con respecto al Inmueble durante el Arrendamiento.

2.2 Salvo que se incluya en el alquiler (véase la cláusula B7), el Arrendatario deberá pagar a los proveedores pertinentes todos los cargos relativos a los servicios de electricidad, gas o agua (incluido el alcantarillado) utilizados en el Inmueble o suministrados al mismo durante el Arrendamiento y pagar todos los cargos al proveedor por el uso de cualquier servicio de teléfono, satélite, cable o banda ancha en el Inmueble durante el Arrendamiento.

2.3 Salvo cuando esté incluido en el alquiler (véase la cláusula B7), el Arrendatario deberá pagar cualquier canon de televisión que deba abonarse con respecto al Inmueble durante el Arrendamiento.

2.4 Cuando alguno de los servicios mencionados en la cláusula C2.2 haya sido desconectado como consecuencia del incumplimiento por parte del Arrendatario de su obligación de pagar el servicio, el Arrendatario deberá abonar cualquier cargo por reconexión.

3 USO DEL INMUEBLE, MASCOTAS Y CONDUCTA PROHIBIDA

3.1 El Arrendatario deberá ocupar el Inmueble como vivienda única o principal.

3.2 El Arrendatario no podrá utilizar el Inmueble para fines empresariales, comerciales o profesionales, salvo con el consentimiento previo por escrito del Arrendador, que no podrá denegarse ni retrasarse injustificadamente. En particular, no será irrazonable que el Arrendador deniegue el consentimiento si existe una probabilidad razonable de que el uso propuesto pueda

a) dar lugar a un arrendamiento al que se aplique la Parte II de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de 1954 (arrendamientos comerciales); o

(b) causar molestias a los ocupantes de las propiedades vecinas o aumentar significativamente el desgaste del Inmueble.

3.3 El Arrendatario no deberá utilizar el Inmueble para fines ilegales, inmorales,

desordenados o antisociales.

3.4 El Arrendatario no debe hacer nada en el Inmueble o en las Partes Comunes que pueda considerarse razonablemente una molestia para los ocupantes de los inmuebles vecinos.

3.5 El Arrendatario deberá solicitar el consentimiento previo por escrito del Arrendador si desea tener mascotas u otros animales en el Inmueble. El Arrendador no podrá denegar o retrasar injustificadamente una solicitud por escrito de un Arrendatario sin considerar la solicitud en sí misma. El Arrendador deberá aceptar dicha solicitud si está convencido de que el Arrendatario es un propietario responsable y de que el animal es de un tipo adecuado en relación con la naturaleza de las instalaciones en las que se mantendrá. El consentimiento se considerará concedido a menos que el arrendador deniegue la solicitud por escrito y con motivos justificados en un plazo de 28 días a partir de la recepción de la solicitud. Se prohíbe al Arrendador cobrar honorarios al Arrendatario que desee tener animales domésticos u otros animales en el Inmueble. Se puede conceder el permiso con la condición de que el Arrendatario pague una cantidad adicional razonable para la fianza, pero la fianza no debe incumplir los requisitos de límite de fianza en virtud de la Ley de Tasas de Arrendamiento de 2019 (consulte la sección B10).

4 CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REDECORACIÓN DEL INMUEBLE

4.1 El Arrendatario deberá cuidar razonablemente del Inmueble, de todos los elementos enumerados en el inventario y de las Partes Comunes (si las hubiera). Esto incluye (pero no se limita a):

a) tomar medidas razonables para mantener el Inmueble adecuadamente ventilado y calefactado a fin de evitar daños por condensación;

(b) tomar medidas razonables para evitar daños por heladas en las tuberías u otras instalaciones del Inmueble, siempre que las tuberías y otras instalaciones estuvieran adecuadamente aisladas al inicio del Arrendamiento; y

(c) deshacerse de toda la basura de forma adecuada y en el momento oportuno.

4.2 El Arrendatario no podrá realizar ninguna ampliación o modificación en el Inmueble ni redecorar el Inmueble (o parte del mismo) sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, que no podrá denegarse ni retrasarse injustificadamente.

4.3 El Arrendatario deberá notificar al Arrendador, tan pronto como sea razonablemente posible, cualquier reparación que sea necesaria en el Inmueble o en cualquier elemento incluido en el inventario del que el Arrendador sea responsable (véase la cláusula D3).

4.4 El Arrendatario será responsable del coste razonable de las reparaciones cuando la necesidad de las mismas sea atribuible al incumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones establecidas anteriormente en las cláusulas C4.1 y C4.2 o cuando la necesidad de reparación sea atribuible a la falta o negligencia del Arrendatario, de cualquier Miembro del Hogar del Arrendatario o de cualquiera de los visitantes del Arrendatario.

4.5 El Arrendatario deberá reemplazar y pagar sin demora cualquier cristal roto en las ventanas del Inmueble cuando el Arrendatario, cualquier Miembro del Hogar del Arrendatario o cualquiera de los visitantes del Arrendatario cause la rotura.

4.6 El Arrendatario será responsable del coste razonable de sustitución de las llaves del Inmueble, en caso de que se pierdan o queden inutilizadas por daños.

5 SEGURIDAD DEL INMUEBLE Y PERÍODOS DE AUSENCIA SUPERIORES A 28 DÍAS

5.1 El Arrendatario no deberá dejar el Inmueble desocupado durante más de 28 días consecutivos sin notificarlo por escrito al Arrendador.

5.2 El Arrendatario deberá tomar las medidas razonables para garantizar la seguridad del Inmueble siempre que el Inmueble esté desocupado.

6 ACCESO AL INMUEBLE POR EL ARRENDADOR O SU AGENTE

Acceso rutinario

6. ACCESO AL INMUEBLE POR EL ARRENDADOR O SU AGENTE¹ Siempre que el Arrendador lo haya notificado por escrito al Arrendatario con al menos 24 horas de antelación, el Arrendatario deberá permitir al Arrendador (o a cualquier persona que actúe en nombre del Arrendador) el acceso al Inmueble a horas razonables del día para los siguientes fines:

a) inspeccionar su condición y estado de conservación;

(b) llevar a cabo las obligaciones de reparación del Arrendador y otras obligaciones derivadas de este contrato; y

(c) llevar a cabo cualquier inspección exigida por la ley, incluidas (pero no limitadas a) inspecciones de seguridad de gas, inspecciones de seguridad contra incendios e inspecciones de cualquier alarma de humo o monóxido de carbono instalada en la Propiedad y llevar a cabo cualquier obra, reparación, mantenimiento o instalación (incluida la instalación de cualquier alarma de humo o monóxido de carbono) exigida por la ley.

Acceso con fines de venta o realquiler del

6.2 Siempre que el Arrendador lo haya notificado por escrito al Arrendatario con al menos 24 horas de antelación, el Arrendatario deberá permitir al Arrendador (o a cualquier persona que actúe en nombre del Arrendador) el acceso al Inmueble a horas razonables del día en las siguientes circunstancias para los fines especificados:

(a) cuando el Arrendatario haya notificado en virtud de la cláusula F2 (cláusula de ruptura de 3 meses renovables del Arrendatario), para mostrar el Inmueble a posibles inquilinos o compradores, agentes de alquiler o agentes inmobiliarios, pero sólo durante los últimos 3 meses del Arrendamiento;

(b) cuando el Arrendador haya notificado al Arrendatario, en virtud de la cláusula F5, su intención de vender la propiedad, para mostrar la Propiedad a agentes inmobiliarios o posibles compradores; y

(c) durante el último mes del Arrendamiento, para cualquiera de los fines mencionados en el párrafo (a) anterior.

durante periodos de ausencia de más de 28 días

6.3 El Arrendatario acepta que si el Inmueble va a estar desocupado durante un periodo de más de 28 días consecutivos, el Arrendador podrá tener acceso durante dicho periodo con el fin de mantener el Inmueble asegurado y tomar las medidas que sean razonablemente necesarias para mitigar el riesgo de daños al Inmueble durante dicho periodo.

Acceso en caso de emergencia

6.4 El Arrendatario debe dar al Arrendador (o a las personas que actúen en su nombre) acceso inmediato al Inmueble en caso de emergencia en el Inmueble.

7 CESIÓN Y SUBLICACIÓN

Cesión

7.1 El Arrendatario no podrá ceder (es decir, transferir a otra persona) el Arrendamiento, ni total ni parcialmente, sin el consentimiento por escrito del Arrendador. Dicho consentimiento no podrá denegarse injustificadamente.7Subarriendo de la totalidad del Inmueble

7.2 El Arrendatario no podrá subarrendar la totalidad del Inmueble durante toda la duración del Arrendamiento.

7.3 El Arrendatario no podrá subarrendar la totalidad del Inmueble por un periodo inferior a la duración total del Arrendamiento sin el consentimiento por escrito del Arrendador. Dicho consentimiento no podrá denegarse injustificadamente.Subarriendo de parte

7.4 El Arrendatario podrá solicitar el subarriendo de parte del Inmueble durante la totalidad o parte de la duración del Arrendamiento. El Arrendatario no podrá subarrendar ninguna parte del Inmueble sin el consentimiento por escrito del Arrendador. Dicho consentimiento no podrá denegarse injustificadamente.

8 DESALOJO AL FINAL DEL

8.1 Excepto en caso de desgaste normal, el Arrendatario deberá devolver al Propietario el Inmueble y todos los objetos incluidos en el inventario en las mismas condiciones y estado de limpieza en que se encontraban al inicio del Alquiler.

8.2 El Arrendatario deberá retirar todas las posesiones (incluidos los muebles) que pertenezcan al Arrendatario o a cualquier Miembro del Hogar del Arrendatario o visitante y toda la basura del Inmueble al final del Arrendamiento. En caso de que dichas pertenencias permanezcan en el Inmueble una vez finalizado el Alquiler, el Arrendatario deberá hacerse cargo de todos los gastos razonables de mudanza y almacenamiento. El Arrendador retirará y almacenará las posesiones durante un mes (excepto los artículos perecederos, que se eliminarán inmediatamente) y tomará las medidas razonables para notificárselo al Arrendatario. Si los objetos no se recogen en el plazo de un mes, el Arrendador podrá deshacerse de ellos y el Arrendatario será responsable de los costes razonables de la eliminación. Los costes de retirada, almacenamiento y eliminación podrán deducirse de los beneficios de la venta.

8.3 El Arrendatario deberá entregar la posesión vacante y devolver todas las llaves al Arrendador al final del Arrendamiento.

8.4 El Arrendatario deberá proporcionar al Arrendador una dirección de reenvío al final del Arrendamiento.

Sección D: Obligaciones del Arrendador

1 ENTREGARLA POSESIÓN

1.1 El Arrendador deberá entregar al Arrendatario la posesión del Inmueble al inicio del Arrendamiento.

2 NO INTERFERIR CONA DISFRUTAR DE LA PROPIEDAD

2.1 El Arrendador no debe interrumpir ni interferir con el derecho del Arrendatario a disfrutar de la Propiedad.

3 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE Y DE LOS ELEMENTOS QUE FIGURAN EN EL INVENTARIO

3.1 De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de 1985 (obligaciones de reparación en contratos de arrendamiento de corta duración), el Arrendador deberá:

(a) mantener en buen estado de conservación la estructura y el exterior del Inmueble (incluidos desagües, tuberías exteriores, canalones y ventanas exteriores);

(b) mantener en buen estado de conservación y funcionamiento suministro de agua, gas y electricidad y para el saneamiento (incluidos lavabos, fregaderos, bañeras y sanitarios, pero no otras instalaciones, accesorios y aparatos para hacer uso del suministro de agua, gas o electricidad); y

(c) mantener en buen estado de conservación y funcionamiento las instalaciones del Inmueble para la calefacción y el calentamiento del agua.

3.2 De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de 1985 (Landlord and Tenant Act 1985), el Arrendador no está obligado a:

(a) reparar nada que el Arrendatario deba reparar en virtud del deber del Arrendatario de cuidar razonablemente del Inmueble (véase la cláusula C4.1);

(b) reconstruir o restablecer el Inmueble en caso de destrucción o daños por incendio, tormenta o inundación; o

(c) mantener en buen estado o conservar nada que el Arrendatario tenga derecho a retirar del Inmueble.

3.3 El Arrendador deberá mantener en buen estado de conservación y funcionamiento todo el mobiliario, instalaciones, accesorios y electrodomésticos que figuren en el inventario, salvo cuando los daños o la necesidad de reparación sean consecuencia del incumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones establecidas en la cláusula C4.1.

4 SEGURO Y SUSPENSIÓN DEL AL

4.1 El Arrendador debe asegurar el Inmueble contra incendios, inundaciones y otros riesgos normalmente cubiertos por una póliza de seguro a todo riesgo y debe hacer todo lo razonablemente posible para que cualquier daño causado por un riesgo asegurado sea subsanado lo antes posible. El Arrendatario es responsable de contratar el seguro de sus propias pertenencias.

4.2 El Arrendador deberá proporcionar al Arrendatario una copia de la póliza de seguro a petición del Arrendatario.

4.3 Cuando el Inmueble sea inhabitable debido a daños causados al Inmueble por un riesgo asegurado, entonces, a menos que los daños hayan sido causados por negligencia del Arrendatario o incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario en virtud del presente contrato, el Arrendatario no estará obligado a pagar el alquiler hasta que el Inmueble sea apto para su ocupación y uso.

Sección E:FUNDAMENTOSRAZONES) DEL ARRENDADOR PARA LA POSESIÓN DURANTE EL PLAZO FIJO

1 FUNDAMENTOS (RAZONES) ESTATUTARIOS DEL ARRENDADOR PARA LA POSESIÓN DURANTE EL PLAZO FIJO

1.1 Si se aplica alguno de los motivos (razones) especificados en la cláusula E1.2, el Arrendador podrá intentar recuperar el Inmueble (a veces denominado confiscación y reingreso) durante el plazo fijo notificando al Arrendatario, en virtud del artículo 8 de la Ley de la Vivienda de 1988, su intención de solicitar al tribunal la posesión y, posteriormente, solicitar al tribunal una orden de posesión.

1.2 Los motivos a los que se hace referencia en la cláusula E1.1 son los siguientes, que figuran en el Anexo 2 de la Ley de la Vivienda de 1988:

Motivo 2 (el acreedor hipotecario (prestamista) tiene derecho a la posesión); Motivo 8 (al menos 8 semanas o dos meses de alquiler atrasado); Motivo 10 (parte del alquiler atrasado);

Motivo 11 (el inquilino se retrasa persistentemente en el pago del alquiler); Motivo 12 (incumplimiento de alguna(s) cláusula(s) del contrato de alquiler);

Motivo 13 (el estado de la propiedad o de las partes comunes se ha deteriorado debido a actos, etc.del inquilino u otro ocupante)

el inquilino u otra persona que resida o visite la vivienda es culpable de molestias en la localidad o ha sido condenado por un delito penal relacionado con la vivienda o cometido en la localidad);

Motivo 15 (el estado de los muebles proporcionados en virtud del contrato de arrendamiento se ha deteriorado debido a malos tratos por parte del inquilino u otro ocupante); y

Motivo 17 (el arrendador fue inducido a conceder el arrendamiento mediante una declaración falsa realizada a sabiendas o por imprudencia por el inquilino o una persona que actuaba en nombre del inquilino).

2 MOTIVOS DEL ARRENDADOR (RAZONES) PARA LA POSESIÓN CUANDOASEGURADO

2.1 Si el Arrendamiento deja de ser un arrendamiento asegurado (de corta duración), el Arrendador se reserva el derecho a poner fin al Arrendamiento (normalmente denominado caducidad y reingreso) si:

a) el alquiler está impagado 14 días después de ser pagadero, tanto si se ha exigido formalmente como si no;

(b) el Arrendatario se declara en quiebra; o

(c) el Arrendatario incumple cualquier término de este Arrendamiento.

Sección F: Cláusulasrupturapara arrendamientos de más de dos años

1 APLICABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS F2 A F5

1.1 Las cláusulas de ruptura contenidas en las cláusulas F2, F3, F4 y F5 sólo tendrán efecto cuando el plazo fijo que se haya acordado entre el Arrendador y el Arrendatario (tal y como se especifica en la cláusula B4.1) sea de dos años o más. En consecuencia, las cláusulas F2, F3, F4 y F5 no tendrán efecto cuando el plazo que se haya acordado sea inferior a 2 años.

2 CLÁUSULA DE INTERRUPCIÓN ROTANTE DE 3 MESES DEL ARRENDATARIO

2.1 Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula F2.2, el Arrendatario podrá poner fin al presente Arrendamiento antes de la fecha de finalización del mismo especificada en la cláusula B4.1, notificándolo por escrito al Arrendador con una antelación mínima de 3 meses.

2.2 El Arrendatario no podrá dar aviso en virtud de la cláusula F2.1 dentro de los 3 primeros meses del Arrendamiento.

3 CLÁUSULA ÚNICA DE RUPTURA DEL ARRENDADOR DESPUÉS DE LOS PRIMEROS 6 MESES DE ARRENDAMIENTO

3.1 El Arrendador podrá poner fin al Arrendamiento en la fecha en que se cumplan 6 meses desde el inicio del Arrendamiento, notificando por escrito al Arrendatario al menos con la antelación mínima requerida por el artículo 21 de la Ley de la Vivienda de 1988.

4 CLÁUSULA DE INTERRUPCIÓN CUANDO EL ARRENDADOR TIENE DEUDAS HIPOTECARIAS Y SE HA DESIGNADO UN RECEPTOR

4.1 El Arrendador o el Arrendatario podrán poner fin a este Arrendamiento antes de la fecha de finalización del Arrendamiento especificada en la cláusula B4.1 en las circunstancias especificadas en la cláusula F4.2. Esto está sujeto al cumplimiento por la parte que finaliza con los requisitos especificados en la cláusula F4.3.

4.2 Las circunstancias son que:

a) el Inmueble esté sujeto a una hipoteca en virtud de la cual el Arrendador sea el deudor hipotecario (prestatario);

(b) el acreedor hipotecario (prestamista) en virtud de dicha hipoteca haya nombrado un administrador judicial en relación con el Inmueble; y

(c) el administrador judicial haya notificado su nombramiento al Arrendatario entregándole una copia de la carta de nombramiento. 4.3 Los requisitos son que:

(a) la parte que rescinde el contrato debe notificar por escrito a la otra parte especificando la fecha de rescisión (y cuando el Arrendatario sea la parte que rescinde el contrato, la notificación debe realizarse tanto al Arrendador como al administrador judicial);

(b) la notificación no debe realizarse dentro de los 4 primeros meses del Arrendamiento; y

(c) la fecha de rescisión especificada en la notificación debe ser al menos dos meses posterior a la fecha de entrega de la notificación.

4.4 En esta cláusula, "administrador judicial" significa una persona designada por el acreedor hipotecario (prestamista) en virtud de los términos de la hipoteca o de conformidad con los poderes de la Ley de Propiedad de 1925.

5 CLÁUSULA DE RENUNCIA DEL ARRENDADOR CON EL FIN DE VENDER PROPIEDAD

5.1 Cuando el Arrendador tenga la intención de vender la Propiedad, el Arrendador podrá poner fin a este Arrendamiento antes de la fecha de finalización del Arrendamiento especificada en la cláusula B4.1 siguiendo los siguientes pasos:

Paso 1: El Arrendador notifica por escrito al Arrendatario su intención de poner el Inmueble a la venta, si bien dicha notificación no podrá realizarse al Arrendatario durante los 2 primeros meses del Arrendamiento.

Paso 2: No más de 4 meses después de la entrega de la notificación requerida en el Paso 1, el Arrendador entrega una notificación de ruptura al Arrendatario que:

a) especifique la fecha en la que finalizará el Arrendamiento, que deberá ser al menos 2 meses después de la fecha de notificación de la rescisión y al menos 4 meses después de la fecha en la que se entregó la notificación por escrito en virtud del Paso 1; y

(b) vaya acompañada de pruebas que demuestren que el Inmueble está realmente en venta.

5.2 Si el Arrendador sigue los pasos establecidos en la cláusula F5.1, el Arrendamiento finalizará en la fecha especificada en la notificación de ruptura.

6 CONDICIONES APLICABLES EN CASO DE CESE DEL ARRENDAMIENTO EN VIRTUD DE LAS CLÁUSULAS F2, F3, F4 O F5

6.1 El cese del Arrendamiento en virtud de las cláusulas F2, F3, F4 o F5 no libera al Arrendador ni al Arrendatario de ninguna obligación o reclamación pendiente.

6.2 Cuando el Arrendamiento finalice en virtud de la cláusula F2, F3, F4 o F5, cualquier alquiler que haya sido pagado por el Arrendatario con respecto a cualquier período posterior a la finalización del Arrendamiento deberá, siempre que el Arrendatario haya desalojado el Inmueble antes de la finalización del Arrendamiento, ser reembolsado al Arrendatario en un plazo de 14 días a partir de la fecha de finalización del Arrendamiento.

SecciónG: Condiciones adicionales entre el Arrendador y el Ar

Sección H: Datos de contacto y escritas

1 DATOS DE CONTACTO DEL ARRENDADOR O DE SU REPRESENTANTE Y ENTREGA DE NOTIFICACIONES AL ARRENDADOR

Entrega de notificaciones escritas por correo o en mano

1. escritas El Arrendador acepta que todas las notificaciones realizadas en virtud o en relación con el presente contrato que deban realizarse por escrito podrán entregarse al Arrendador en la dirección indicada a continuación o enviarse a dicha dirección por correo postal de primera clase. Las notificaciones se considerarán recibidas al día siguiente de ser dejadas en la propiedad o al día siguiente de ser enviadas por correo. dirección del Arrendador para la entrega de notificaciones escritas y otros documentos es: _____

Entrega de notificaciones escritas por correo electrónico

1.2 El Arrendador acepta/no acepta que cualquier notificación realizada en virtud de este contrato o relacionada con el mismo que deba realizarse por escrito pueda enviarse, alternativamente, por correo electrónico. Las notificaciones enviadas por correo electrónico se considerarán recibidas al día siguiente de su envío. La dirección de correo electrónico del Arrendador / agente a estos efectos es: Datos de contacto de emergencia

1.3 El número de teléfono del Arrendador / agente es:

2 DATOS DE CONTACTO DEL ARRENDATARIO Y ENTREGA DE NOTIFICACIONES AL ARRENDATARIO

Entrega de notificaciones escritas por correo postal o en mano

2.1 El Arrendatario acepta que cualquier notificación realizada en virtud de este contrato o relacionada con el mismo que deba realizarse por escrito podrá entregarse al Arrendatario durante el Arrendamiento, bien dejándola en el Inmueble o enviándola al Arrendatario al Inmueble por correo postal de primera clase. Las notificaciones se considerarán recibidas al día siguiente de ser dejadas en el Inmueble o al día siguiente de ser enviadas por correo. Entrega de notificaciones escritas por correo electrónico

2.2 El Arrendatario acepta/no acepta que cualquier notificación realizada en virtud o en relación con el presente contrato que deba realizarse por escrito pueda, alternativamente, enviarse por correo electrónico (salvo lo dispuesto en la cláusula H2.3 siguiente). Las notificaciones enviadas por correo electrónico se considerarán recibidas al día siguiente de su envío. La dirección de correo electrónico del Arrendatario a estos efectos es:

2.3 Cualquier notificación realizada en virtud del artículo 8 (notificación de procedimientos de posesión) o del artículo 21 (recuperación de la posesión al vencimiento o terminación del arrendamiento a corto plazo asegurado) de la Ley de la Vivienda de 1988 deberá entregarse siempre al Arrendatario en copia impresa de conformidad con la cláusula H2.1 anterior. Datos de contacto del Arrendatario para casos de emergencia

2.4 El número de teléfono del Arrendatario para casos de emergencia es:

Sección I: Firma

Firmado y otorgado en escritura pública por las siguientes partes (suprímase este texto si el contrato no se firma y otorga en escritura pública; véase la nota orientativa anterior):

Arrendatario 1

Firma: Nombre y apellidos (en mayúsculas):

Dirección:

Fecha:

Testigo

Firma: Nombre y apellidos (en mayúsculas):

Dirección:

Fecha:

Arrendatario 2

Firma: Nombre y apellidos (en mayúsculas):

Dirección:

Fecha:

Testigo

Firma: Nombre y apellidos (en mayúsculas):

Dirección:

Fecha:

Arrendatario 3

Firma: Nombre y apellidos (en mayúsculas):

Dirección:

Fecha:

Testigo

Firma: Nombre y apellidos (en mayúsculas):

Dirección:

Fecha: _____

Anexo 12. Contrato de alquiler vacacional – Texto original (TO)

HOLIDAY LETTING AGREEMENT (For a Holiday Let of Furnished Property)

This form is intended for use only for a Holiday Let. The Tenant shall be entitled to occupy the property for holiday purposes only. This agreement shall not confer on the Tenant any security of tenure within the terms of the Housing Act 1988 pursuant to which the occupation shall be deemed to be by way of an excluded tenancy. If the circumstances make it clear that the letting is NOT for the purposes of the Tenant's holiday, for example because the term is so long, the Courts may hold that it is an Assured Shorthold Tenancy. THIS RENTAL AGREEMENT comprises the particulars detailed above and the terms & conditions printed overleaf whereby the Property is hereby let by the landlord & taken by the tenant for the term at the rent.

Date this Agreement takes effect: _____

The PROPERTY: _____

The LANDLORD: _____

Landlord's Address: _____

The TENANT(s): _____

The TERM: _____

The START DATE: _____

Starting time : _____

The END DATE: _____

End time: _____

The RENT: _____

Payable in advance: _____

The DEPOSIT: _____

Where the context so admits:

The INVENTORY: The document prepared on behalf of the Landlord, at his/her expense, showing details of the property's fixtures, fittings, furnishings, equipment and so on, including the condition of the premises in general as drawn up prior to the commencement of the tenancy. The inventory will be relied upon at the end of the tenancy to assess any damage, other than reasonable wear and tear.

The LANDLORD: This includes the person/people who own the property and includes the persons for the time being entitled to the reversion expectant upon this Tenancy

The TENANT includes any persons deriving title under the Tenant

The PROPERTY includes all of the Landlord's fixtures and fittings at or upon the Property

The TERM shall mean the period stated in the particulars overleaf or any shorter or longer period in the event of an earlier termination or an extension respectively. All references to the singular shall include the plural and vice versa and any obligations or liabilities of more than one person shall be joint and several (this means that they will each be liable for all sums due under this Agreement, not just liable for a proportionate part) and an obligation on the part of a party shall include an obligation not to allow or permit the breach of that obligation.

TERMS AND CONDITIONS

The Tenant will:

-pay the Rent at the times and in the manner aforesaid. In the event of the Rent being unpaid for more than _____ days after it is due (whether demanded or not) or there being a breach of any other of the Tenant's obligations under this Agreement then the Landlord may recover possession of the Property and this Rental Agreement shall thereupon end but without prejudice to any of the Landlord's other rights and remedies in respect of any outstanding obligations on the part of the Tenant. This clause does not affect the Tenant's statutory rights and the landlord will need to obtain a court order while anyone is living at the property.

-pay interest at the rate of _____% above the Base Lending Rate for the time being of the Landlord's bankers upon any Rent or other money due from the Tenant under this Agreement which is more than _____ days in arrears in respect of the period from when it became due to the date of payment.

-keep the interior of the Property in a good, clean and tenable state and not damage or injure the Property or any part of it nor make any alteration or addition to the Property nor do any redecoration or painting of the Property.

-yield up the Property at the end of the Term in the same clean state and condition it was in at the beginning of the Term, reasonable wear and tear and damage by insured risks excepted. If the Tenant fails to do this, the Landlord's Agent will arrange for someone to do this at a cost of £_____, payable by the Tenant.

-maintain the Property and keep it in a good and clean condition and maintain all of the contents of the Property as listed on the Inventory, if any, and replace/repair/cleanse any item(s) which become broken/damaged by the tenant.

-not do or omit to do anything on or at the Property which may be or become a nuisance or annoyance to any other occupiers of the property or owners or occupiers of adjoining or nearby premises or which may in any way prejudice the insurance of the Property or cause an increase in the premium payable therefore

-not without the Landlord's prior written consent (consent not to be withheld unreasonably) allow or keep any pet or any kind of animal at the Property. If any pets are permitted they must be kept under strict control at all times and must not be left unattended in the property. The Tenant will be responsible for all damage caused by the pet(s) and for any extra cleaning required.

-not use or occupy the Property in any way whatsoever other than as a private holiday residence, only for the persons named above.

-not assign, sublet, charge or part with or share possession of occupation of the Property or any part thereof

-allow the Landlord or anyone with the Landlord's written permission to enter the Property at reasonable times of the day to view the property, inspect its condition & state of repair and carry out any necessary repairs and gas inspections, provided the landlord has given reasonable prior notice (except in emergency)

-provide the landlord with a forwarding address when the tenancy comes to an end and remove all rubbish and all personal items (including the Tenant's own furniture and equipment) from the property before leaving.

The Landlord will insure the property and the contents of the property which belong to the Landlord, as listed on the Inventory, if any, and make a copy of the insurance policy available to the Tenant upon request. The Landlord will not provide insurance cover for any of the Tenant's property or possessions.

The Deposit will be held by the Landlord on a Stakeholder basis and will be refunded to the Tenant at the end of the Term (however it ends) at the forwarding address provided to the Landlord but less any reasonable deductions properly made by the Landlord to cover any reasonable costs incurred or losses caused to him by any breaches of the obligations in his Agreement by the Tenant. No interest will be payable to the Tenant in respect of the deposit money. The Deposit shall be payable to the Tenant as soon as reasonably practicable, however the Landlord shall not be bound to return the Deposit until after he has had a reasonable opportunity to assess the reasonable cost of any cleaning, repairs or replacements required as a result of any breaches of his obligations by the Tenant or other sums properly due to the Landlord under the above clause. However, the Landlord shall not, save in exceptional circumstances, retain the Deposit for more than one month after the end of the tenancy. If at any time during the Term the Landlord is obliged to deduct from the Deposit to satisfy the reasonable costs occasioned by any breaches of the obligations of the Tenant, then the Tenant shall make such additional payments as are necessary to restore the full amount of the Deposit. Subject to the Tenant paying the rent and performing his/her obligations under this Agreement the Tenant may peaceably hold and enjoy the Property during the term without interruption from the Landlord/any person rightfully claiming under or in trust for the Landlord.

The Landlord hereby notifies the Tenant under Section 48 of the Landlord & Tenant Act 1987 that any notices (including notices in proceedings) should be served upon the Landlord at the address stated overleaf.

In the event of damage to, or destruction of, the Property by any of the risks insured against by the Landlord the Tenant shall be relieved from payment of the Rent to the extent that the Tenant's use and enjoyment of the Property is thereby prevented and from performance of its obligations as to the state and condition of the Property to the

extent of and so long as there prevails such damage or destruction (except to the extent that the insurance is prejudiced by any act or default of the Tenant).

SIGNED

Landlord _____

Landlord's Agent _____

Tenants: _____

Tenants: _____

Anexo 13. Contrato de alquiler vacacional – Traducción humana (TH) del TO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO TURÍSTICO-VACACIONAL

REUNIDOS

Por una parte, D./D.^a _____, mayor de edad, co domicilio a efectos de notificaciones e _____ y DNI nº _____, actuando como parte arrendadora (de ahora en adelante denominado el propietario) De otra parte, D./D.^a _____, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones e _____ y DNI/Pasaporte nº _____, actuando como parte arrendataria (de ahora en adelante denominado la parte arrendataria) Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para este acto y libremente,

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para este acto y libremente,

EXPONEN

I.

Que el propietario es dueño en pleno dominio del inmueble sitio en _____ (España) en las condiciones y con los muebles y servicios cuya descripción y fotografías se exponen en la pagina web _____

La vivienda se encuentra limpia, en perfecto estado de uso, conservación y habitabilidad, y los suministros y servicios que posee la misma se encuentran en funcionamiento.

II.

Ambas partes han acordado concertar el arrendamiento de la finca antes descrita, por lo que establecen el presente contrato, que se regirá por lo dispuesto en las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO

El Propietario cede en arrendamiento a la parte arrendataria el inmueble descrito e el Expositivo I de este contrato para ser destinado a constituir vivienda temporal del arrendatario por motivo de vacaciones/ocio/turismo. Así, la vivienda objeto de este

contrato no tendrá en ningún caso la finalidad de vivienda permanente del arrendatario. La parte arrendataria no podrá modificar el destino mencionado sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de este precepto será motivo de rescisión del contrato.

SEGUNDA. - RENTA Y FIANZA

La renta neta de la temporada es de _____ €, cantidad que será abonada por la parte arrendataria del siguiente modo:

La cantidad de _____ € del precio anterior ha sido abonada en el momento de la reserva de la finca en concepto de señal. Esta cantidad, en caso de desistimiento, podrá servir como señal de una futura ocupación, no pudiendo ser devuelto el importe en ningún caso. La cantidad restante (_____ €) se abonará antes del inicio del periodo de arrendamiento contratado mediante transferencia bancaria o pago metálico en el momento de realizar el registro de entrada.

La parte arrendataria ha autorizado la retención en su tarjeta de crédito y e concepto de fianza la cantidad de _____ €. Esta cantidad se liquidará en el plazo de _____ días de la finalización del Contrato, una vez revisada la vivienda y comprobado su correcto estado. En el momento de la salida, se comunicará cualquier desperfecto ocasionado durante la estancia.

Asimismo, con anterioridad a la entrada a la finca, la parte arrendataria ha entregado la cantidad de _____ € en concepto de gastos de limpieza post-estancia. Esta cantidad no cubre una limpieza extra por suciedad o desorden excesivos, ni limpieza de utensilios de cocina (parrilla, cacerolas, vajilla, etc.) o barbacoa/paellero, y que, en caso de ser necesaria su limpieza, su importe será deducido de la fianza.

TERCERA. - DURACIÓN

Este contrato se otorga por la temporada de _____ noches, desde el día _____ a las _____ h., y quedará automáticamente resuelto sin necesidad de aviso alguno el día _____ a las _____ h., debiendo la parte arrendataria entregar las llaves co anterioridad, sin que quepa prórroga del mismo salvo acuerdo escrito entre las partes. El exceso de estancia sin autorización expresa del propietario será deducido de la fianza e su liquidación. La parte arrendataria deberá abandonar la finca en el estado en que la encontró,

dejándola libre de efectos y enseres personales y permaneciendo en perfecto estado los servicios de que dispone y los muebles y enseres citados en el Expositivo I.

CUARTA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES

No se permite una ocupación mayor al número de ocupantes declarado y que es de _____ personas (se excluyen los niños menores de 2 años) y _____ animales, ya sea de forma permanente o como visitantes. La parte arrendataria se obliga a conservar la vivienda en perfecto estado durante el plazo de duración libremente pactado entre ambas partes. La parte arrendataria no podrá realizar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, ilícitas o contrarias a los Estatutos de la Comunidad. Tampoco podrá almacenar materias inflamables, explosivas o corrosivas e la vivienda y/o desarrollar en la misma, actividades mercantiles o de industria. La parte arrendataria será directa y exclusivamente responsable y exime de toda responsabilidad a la propiedad por:

- i. Los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la casa de temporada arrendada.
- ii. Los daños en personas, cosas o animales ocasionados por el uso de la piscina.
- iii. Los daños, deterioros o pérdidas que se produzcan en la misma, ya sean causados por la parte arrendataria o por las personas y/o mascotas que convivan en la vivienda.

La parte arrendataria no podrá hacer obras, ni introducir modificación alguna si permiso escrito del propietario. E ningún caso podrá hacer taladros o agujeros en las paredes. La entrada a la vivienda de mascotas únicamente estará permitida previa comunicació y autorización del propietario, estando prohibida en todo caso su entrada en los dormitorios y permanencia e sillas, sofás u otros muebles. El propietario mantendrá los suministros de agua y luz, gas etc., al corriente de pago y e pleno funcionamiento, así como el seguro de la vivienda vigente.

QUINTA. -RENUNCIAS

La parte arrendataria renuncia a lo dispuesto en el artículo 1550 del Código Civil, y por tanto a los derechos de arrendamiento, subrogación, cesión, o traspaso, ya sean de forma total o parcial, tanteo, retracto y derecho de impugnación de la transmisión.

SEXTA. - CLÁUSULA PENAL

El incumplimiento de la obligación de abandonar la vivienda en el plazo pactado obligará a la parte arrendataria a satisfacer e concepto de cláusula penal, la suma correspondiente al doble de la renta diaria, exigibles por semanas vencidas hasta la libre disponibilidad de la vivienda por el propietario, sin perjuicio de las costas, gastos y demás indemnizaciones que fueran a su cargo incluso minutas de abogados y procurador, aunque no fuera preceptiva su intervención.

SÉPTIMA. - INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el propietario podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas establecidas en el artículo 1569 del Código Civil:

1ª Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1577 y 1581;

2ª Falta de pago en el precio convenido;

3ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato; y

4ª Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse e su uso a lo que se ordena en el número 2.º del artículo 1555.

OCTAVA. - FUERO Y LEGISLACION APLICABLE

Las partes integrantes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales y juzgados del lugar donde está sita la vivienda, con renuncia expresa a su fuero propio. Queda expresamente excluida la aplicación de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos a la presente relación arrendaticia, por disposición de la letra "e" del artículo 5 de dicha Ley, por lo que el presente contrato se regulará por las normas en él contenidas y, en lo no pactado por las partes, por las normas del Código Civil.

Ambas partes se ratifican en el presente contrato y firman por duplicado en el Registro de Entrada, a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**Anexo 14. Contrato de alquiler vacacional – Traducción automática (TA)
del TO generada por DeepL**

**CONTRATO DE ALQUILER DE VACACIONES (Para un alquiler de
vacaciones de una propiedad amueblada)**

Este formulario está destinado a ser utilizado únicamente para un alquiler de vacaciones. El Arrendatario tendrá derecho a ocupar la propiedad únicamente con fines vacacionales. El presente contrato no confiere al Arrendatario ninguna seguridad de tenencia en los términos de la Ley de la Vivienda de 1988, en virtud de la cual la ocupación se considerará en régimen de arrendamiento excluido. Si las circunstancias dejan claro que el alquiler NO es para las vacaciones del Inquilino, por ejemplo, porque el plazo es muy largo, los Tribunales pueden considerar que se trata de un Alquiler Temporal Asegurado. ESTE CONTRATO DE ALQUILER comprende los datos detallados anteriormente y los términos y condiciones impresos al dorso, por los que el Propietario alquila el Inmueble y el Inquilino lo ocupa durante el periodo de alquiler.

Fecha de entrada en vigor del presente Contrato: _____

EI INMUEBLE: _____

EI ARRENDADOR: _____

Dirección del Arrendador: _____

EI/los INQUILINO(S): _____

EI PLAZO: _____

La FECHA DE INICIO: _____

Hora de inicio: _____

La FECHA DE FINALIZACIÓN: _____

Hora de finalización: _____

EI ALQUILER _____

A pagar por adelantado: _____

El DEPÓSITO: _____

Cuando el contexto lo permita:

El INVENTARIO: El documento preparado en nombre del Arrendador, a sus expensas, que muestra los detalles de las instalaciones de la propiedad, accesorios, mobiliario, equipos, etc., incluyendo el estado de los locales en general, tal como se establece antes del inicio del arrendamiento. El inventario se utilizará al final del arrendamiento para evaluar cualquier daño que no sea el desgaste razonable.

El ARRENDADOR: Incluye a la persona o personas propietarias del inmueble y a las personas con derecho a la reversión que se espera de este Arrendamiento.

El ARRENDATARIO incluye a todas las personas que se deriven del Arrendatario.

El INMUEBLE incluye todas las instalaciones y accesorios del Arrendador en o sobre el Inmueble

El PLAZO significará el periodo indicado en los datos del anverso o cualquier periodo más corto o más largo en caso de terminación anticipada o prórroga, respectivamente. Todas las referencias al singular incluirán el plural y viceversa, y todas las obligaciones o responsabilidades de más de una persona serán solidarias (esto significa que cada una de ellas será responsable de todas las sumas adeudadas en virtud de este Contrato, no sólo de una parte proporcional) y una obligación por parte de una parte incluirá la obligación de no permitir o permitir el incumplimiento de dicha obligación.

CONDICIONES GENERALES

El Arrendatario deberá:

-pagar el Alquiler en los plazos y de la forma indicados. En caso de impago del Alquiler durante más de _____ días después de su vencimiento (tanto si se ha exigido como si no) o en caso de incumplimiento de cualquier otra obligación del Arrendatario en virtud del presente Contrato, el Arrendador podrá recuperar la posesión de la Propiedad y el presente Contrato de Arrendamiento finalizará a partir de ese momento, pero sin perjuicio de cualesquiera otros derechos y recursos del Arrendador con respecto a cualesquiera obligaciones pendientes por parte del Arrendatario. Esta cláusula no afecta a los derechos legales del Arrendatario y el

Arrendador necesitará obtener una orden judicial mientras haya alguien viviendo en la propiedad.

-pagar intereses al tipo de _____% por encima del Tipo Base de Préstamo del momento de los banqueros del Arrendador sobre cualquier Alquiler u otro dinero adeudado por el Arrendatario en virtud de este Contrato que tenga más de _____ días de retraso con respecto al periodo desde que se venció hasta la fecha de pago.

-mantener el interior del Inmueble en buen estado, limpio y apto para el inquilino y no dañar ni lesionar el Inmueble ni ninguna parte del mismo ni realizar ninguna alteración o adición al Inmueble ni redecorar o pintar el Inmueble.

-devolver el Inmueble al finalizar el Plazo en el mismo estado de limpieza y condiciones en que se encontraba al inicio del Plazo, exceptuando el desgaste razonable y los daños por riesgos asegurados. Si el Arrendatario no lo hiciera, el Agente del Arrendador se encargará de que alguien lo haga, con un coste de £_____, a cargo del Arrendatario.

-Mantener el Inmueble en buen estado de limpieza y conservar todo el contenido del Inmueble tal y como figura en el Inventario, si lo hubiera, y sustituir/ reparar/limpiar cualquier elemento que el Inquilino rompa/dañe.

-no hacer ni dejar de hacer nada en la propiedad que pueda ser o convertirse en una molestia para otros ocupantes de la propiedad o propietarios u ocupantes de locales colindantes o cercanos, o que pueda perjudicar de algún modo al seguro de la propiedad o causar un aumento de la prima a pagar por el mismo.

-no permitir o mantener ningún animal doméstico o de cualquier otro tipo en el Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador (consentimiento que no se denegará injustificadamente). Si se permite la presencia de animales de compañía, deberán mantenerse bajo estricto control en todo momento y no podrán dejarse sin vigilancia en la propiedad. El Arrendatario será responsable de todos los daños causados por la(s) mascota(s) y de cualquier limpieza adicional necesaria.

-El Arrendatario se compromete a no utilizar ni ocupar el Inmueble de ninguna otra forma que no sea como residencia privada de vacaciones, únicamente para las personas arriba mencionadas.

-no ceder, subarrendar, cobrar o compartir la posesión u ocupación del Inmueble o de cualquier parte del mismo

-permitir al Arrendador o a cualquier persona con permiso escrito del Arrendador entrar en la Propiedad a horas razonables del día para ver la propiedad, inspeccionar su condición y estado de conservación y llevar a cabo cualquier reparación necesaria e inspecciones de gas, siempre que el Arrendador haya dado un aviso previo razonable (excepto en caso de emergencia)

-proporcionar al arrendador una dirección de reenvío cuando el arrendamiento llegue a su fin y retirar toda la basura y todos los objetos personales (incluidos los muebles y el equipo del propio Arrendatario) de la propiedad antes de marcharse.

El Arrendador asegurará la propiedad y el contenido de la propiedad que pertenezcan al Arrendador, tal y como figura en el Inventario, si lo hubiera, y pondrá una copia de la póliza de seguro a disposición del Arrendatario a petición de éste. El Arrendador no proporcionará cobertura de seguro para ninguna propiedad o posesión del Arrendatario.

El Arrendador conservará la Fianza en calidad de Interesado y la devolverá al Arrendatario al final del Periodo de Vigencia (sea cual sea la forma en que finalice) en la dirección de envío facilitada al Arrendador, pero descontando las deducciones razonables que el Arrendador haya efectuado debidamente para cubrir los gastos razonables en los que haya incurrido o las pérdidas que le haya ocasionado el incumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones de su Contrato. No se pagarán intereses al Arrendatario por el dinero del depósito. La Fianza será pagadera al Arrendatario tan pronto como sea razonablemente posible, sin embargo, el Arrendador no estará obligado a devolver la Fianza hasta que haya tenido una oportunidad razonable de evaluar el coste razonable de cualquier limpieza, reparación o sustitución necesaria como resultado de cualquier incumplimiento de sus obligaciones por parte del Arrendatario u otras sumas debidas al Arrendador en virtud de la cláusula anterior. No obstante, salvo en circunstancias excepcionales, el Arrendador no retendrá la Fianza durante más de un mes tras la finalización del alquiler. Si en cualquier momento durante el Plazo el Arrendador se viera obligado a deducir del Depósito para satisfacer los costes razonables ocasionados por cualquier incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario, el Arrendatario deberá efectuar los pagos adicionales que sean necesarios para restablecer el importe total del Depósito. Sujeto al pago del alquiler por parte del Arrendatario y al cumplimiento de

sus obligaciones en virtud del presente Contrato, el Arrendatario podrá poseer y disfrutar pacíficamente de la Propiedad durante el plazo sin interrupción por parte del Arrendador/de cualquier persona que reclame legítimamente en virtud de o en fideicomiso para el Arrendador.

Por la presente, el Arrendador notifica al Arrendatario, en virtud del artículo 48 de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de 1987 (Landlord & Tenant Act 1987), que todas las notificaciones (incluidas las notificaciones en procedimientos) deberán entregarse al Arrendador en la dirección indicada al dorso.

En caso de daños o destrucción del Inmueble por cualquiera de los riesgos asegurados por el Arrendador, el Arrendatario quedará exento del pago del Alquiler en la medida en que ello impida el uso y disfrute del Inmueble por parte del Arrendatario y del cumplimiento de sus obligaciones en cuanto al estado y condición del Inmueble en la medida y mientras subsistan dichos daños o destrucción (excepto en la medida en que el seguro se vea perjudicado por cualquier acto o incumplimiento del Arrendatario).

FIRMADO

Arrendador _____

Agente del Arrendador _____

Arrendatarios _____

Inquilinos _____

Anexo 15. Script Python

```
import sacrebleu

def calculate_bleu(reference_files, candidate_file):

    references = [open(ref, 'r', encoding='utf-8').read().split('\n') for ref in reference_files]

    candidate = open(candidate_file, 'r', encoding='utf-8').read().split('\n')

    bleu = sacrebleu.corpus_bleu(candidate, references)

    # Filtrar líneas vacías

    filtered_refs = [[line for line in ref if line] for ref in references]

    filtered_candidate = [line for line in candidate if line]

    avg_len_ref = sum(len(ref.split()) for ref in filtered_refs[0]) / len(filtered_refs[0])

    avg_len_cand = sum(len(cand.split()) for cand in filtered_candidate) / len(filtered_candidate)

    avg_precision = sum(min(len(ref.split()), len(cand.split())) / len(cand.split()) for ref, cand in zip(filtered_refs[0], filtered_candidate)) / len(filtered_candidate)

    avg_fluency = sum(len(cand.split()) / len(ref.split()) for ref, cand in zip(filtered_refs[0], filtered_candidate) if len(ref.split()) > 0) / len(filtered_candidate)

    return bleu, avg_len_ref, avg_len_cand, avg_precision, avg_fluency

def main():

    path_to_reference1 = 'TH1_segmented.txt'

    path_to_reference2 = 'TH2_segmented.txt'

    path_to_candidate = 'TA_segmented.txt'

    bleu, avg_len_ref, avg_len_cand, avg_precision, avg_fluency = calculate_bleu([path_to_reference1, path_to_reference2], path_to_candidate)
```

```
print(f"BLEU score: {bleu.score:.4f}")

print(f"Average length of references: {avg_len_ref:.2f}")

print(f"Average length of candidate: {avg_len_cand:.2f}")

print(f"Average precision: {avg_precision:.4f}")

print(f"Average fluency: {avg_fluency:.4f}")

if __name__ == "__main__":

    main()
```