



Universidad
de Alcalá

LA MEDIACIÓN INTERCULTURAL, LA INTERPRETACIÓN Y LA TRADUCCIÓN (ESPAÑOL-ÁRABE) EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

الوساطة بين الثقافات والترجمة الشفوية والترجمة التحريرية (بين اللغة الإسبانية
والعربية) في المجال العقاري بإسبانيا

2019/2020

**Máster Universitario en Comunicación Intercultural,
Interpretación y Traducción en los Servicios Públicos**

Presentado por:

D^a. NAJLAE EL KAMMASS EL MEROUJI

Dirigido por:

Dr. BACHIR MAHYUB RAYAA

Alcalá de Henares, a 9 de junio de 2020

Dedicatoria y Agradecimientos

Un especial agradecimiento a mis padres gracias a los cuales he podido llegar a donde estoy ahora. Pero mi particular agradecimiento se lo dedico a mi pequeña familia (mi marido y mi hijo Elías). Le agradezco a Elías todo el tiempo que se ha dedicado a jugar para dejarme trabajar en la investigación, le agradezco todo el tiempo que ha pasado con sus abuelos y su tío para que yo pudiera trabajar. Pero sobre todo le agradezco esos momentos de *“hoy no dejaré a mamá trabajar, por eso me voy a poner a llorar y la voy a molestar para que juegue conmigo”*. Como dicen que los niños son muy listos seguro que lo hacía para que yo descansara y me despejara; y seguro que ha pensado que: *“Sé que mamá es fuerte, hoy va a dedicar su tiempo para mí y mañana para ella, (يوم علي ويوم عليها)”*. También le doy gracias a mi marido por haber confiado en mí y por haberme apoyado con la idea y durante todo el trayecto de la realización del estudio.

Por último, mi agradecimiento se lo dedico a mi tutor y a todos aquellos que me han ayudado en la realización de la investigación.

CONTENIDO

1.RESUMEN.....	3
2.INTRODUCCIÓN	5
2.1. INTERÉS DEL TEMA.....	5
2.2. OBJETIVOS	5
2.3. METODOLOGIA	6
2.4. RESULTADOS ESPERADOS	7
3.MARCO TEÓRICO.....	8
3.1. MEDIACIÓN INTERCULTURAL, INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS	8
3.1.1. La mediación intercultural en los servicios públicos	8
3.1.2. La interpretación en los servicios públicos	9
3.1.3. La mediación intercultural / la interpretación en los servicios públicos	11
3.1.4. La traducción en los servicios públicos	11
3.1.5. La figura de mediador intercultural / intérprete / traductor	13
3.1.6. La mediación intercultural, la interpretación y la traducción del árabe en los servicios públicos	14
3.1.7. Formación en mediación intercultural / interpretación / traducción en los servicios públicos (árabe-español).....	16
3.2. EXTRANJEROS ÁRABES EN ESPAÑA	17
3.2.1. Árabes residentes	18
3.2.2. Extranjeros árabes “turistas”	19
3.2.3. ¿Por qué eligen España? ¿Qué ciudades prefieren?.....	19
3.3. EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA	21
3.3.1. ¿Cómo funcionan las agencias inmobiliarias?	22
3.3.2. Legislación inmobiliaria	24
3.3.2.1. El Código Civil.....	25
3.3.2.2. Ley de Arrendamientos Urbanos	29
3.3.3. Normativa de alquiler de viviendas para fines turísticos	43
3.3.3.1. Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía	43
3.3.3.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Madrid.....	45
3.3.3.3. Normativa de la Comunidad Valenciana.....	47
3.3.3.4. Normativa de la Comunidad de Cataluña.....	48
3.3.4. Cómo comprar una casa en España siendo extranjero	50
3.3.5. Derechos de los extranjeros que invierten en la compra de un inmueble	51
3.3.6. La traducción en el sector inmobiliario	52
4.MARCO PRÁCTICO	55

4.1. MUESTRA DE DATOS Y MÉTODO	55
4.1.1. Encuesta en línea	55
4.1.2. Diseño de las preguntas de la encuesta	56
4.2. ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	59
4.3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO EMPÍRICO.....	74
5.CONCLUSIONES	77
5.1. CONCLUSIÓN GENERAL	77
5.2. DIFICULTADES	78
5.3. SUGERENCIAS	79
6.REFERENCIA.....	83
6.1. BIBLIOGRAFIA	83
6.2. WEBGRAFIA.....	84

1. RESUMEN

Desde hace varias décadas, España se ha convertido en un país receptor de migrantes económicos de diferentes lugares del mundo. Las personas de origen árabe constituyen uno de los grupos más numerosos de este colectivo. A la inmigración económica, habría que sumar los ciudadanos extranjeros que vienen a España por otros motivos: turismo, educación y salud, entre otros. Esta realidad ha convertido a España en un país multilingüe y multicultural. En este sentido, la notable presencia de arabo-hablantes ha hecho que se planteen nuevas exigencias para el Estado español en lo que respecta a la comunicación interlingüística e intercultural en todos los ámbitos. Por esta razón, apareció la figura de mediador intercultural/intérprete y traductor en los SSPP. Pero, ¿qué ocurre en el ámbito inmobiliario? Me pregunto, cuando un árabe (sea del país que sea) llega a España para comprar o alquilar una vivienda para vivir tanto a corto como a largo plazo para cualquier fin, ¿cómo se comunica con el personal de una agencia inmobiliaria?

Por esta razón, el objetivo principal de esta investigación será averiguar cómo se intermedia lingüística y culturalmente en este ámbito, así como analizar la calidad del posible servicio de mediación intercultural, interpretación y traducción del árabe-español en el ámbito inmobiliario en general y en las agencias inmobiliarias de España en particular. Debido a la gran extensión del territorio español, el estudio se ha restringido las zonas con más presencia de población extranjera (como Andalucía, toda la Costa del Sol en general, Barcelona, Madrid y algunas zonas de la Comunidad de Valencia).

Al ser este un tema escasamente conocido, al menos en lo que se refiere a la combinación lingüística árabe-español, se ha optado desde el inicio por el método de la entrevista semiestructurada. Sin embargo, ante la imposibilidad de realizar dichas entrevistas *in situ* debido a las medidas actuales de confinamiento, nos hemos visto obligados a transformar el método de recopilación de los datos en un cuestionario con preguntas abiertas, semiabiertas y cerradas de manera online.

PALABRAS CLAVES: Mediación intercultural, interpretación, traducción, ámbito inmobiliario, agencias inmobiliarias, mediador intercultural, intérprete, traductor.

الملخص

منذ عدة عقود، تحولت إسبانيا إلى دولة تستقبل المهاجرين الإقتصاديين من مناطق مختلفة من العالم. الشخصيات العربية تشكل واحد من أهم المجموعات الأكثر وفرة في هاته الشريحة. ويكون من الضروري إضافة للهجرة الاقتصادية، الأجانب الذين يأتون إلى إسبانيا لأسباب أخرى: السياحة والتعليم والصحة، من بين أمور أخرى. وهذا جعل إسبانيا أن تتحول إلى بلد متعدد اللغات والثقافات. أدى الوجود الكبير لمهاجرين الناطقين بالعربية، إلى عرض مطالب جديدة للدولة الإسبانية فيما يتعلق بالتواصل بين اللغات والثقافات في جميع المجالات. ولهذا السبب، ظهر دور الوسيط ما بين الثقافات أو المترجم الشفوي والمترج التحريري في قطاع الخدمات العامة. لكن ماذا يحدث في المجال العقاري؟ أتسأل، كيف يمكن لأجنبي عربي (من أي بلد كان) التواصل مع موظفي وكالات العقارات؟ عند وصوله إلى إسبانيا لشراء أو تأجير منزل للعيش فيه لمدة قصيرة أو طويلة لأي غرض كان.

ولهذا السبب سيكون الهدف الرئيسي لهذا البحث، معرفة كيف يتم التوسط اللغوي والثقافي في هذا المجال، وتحليل جودة الخدمة الممكنة للوساطة بين الثقافات والترجمة الشفوية والترجمة التحريرية بين اللغة العربية والإسبانية في المجال العقاري بصفة عامة وفي الوكالات العقارية الإسبانية بصفة خاصة. ولكن، نظراً لكون إسبانيا دولة كبيرة، سيتم إجراء هذه الدراسة حول المناطق التي يصل إليها الأجانب العرب بنسبة أكبر (مثل أندالوسيا ومنطقة كوستا ديل سول بشكل عام وبرشلونة ومدريد وبعض منطقتي إقليم فالينسيا).

نظراً لقلة معرفة هذا الموضوع، على الأقل فيما يتعلق بالثنائية اللغوية العربية - الإسبانية، فقد تم اختيار اتمام مقابلة شبه منظمة من البداية. رغم ذلك، نظراً لاستحالة إجراء هذه المقابلات في الموقع الأصلي بسبب الحجر الصحي، فقد اضطررنا إلى تحويل طريقة جمع البيانات إلى استمارة بأسئلة مفتوحة وشبه مفتوحة ومغلقة على الإنترنت.

الكلمات الرئيسية: الوساطة ما بين الثقافات، الترجمة الشفوية، الترجمة التحريرية، المجال العقاري، وكالة عقارية، وسيط ما بين الثقافات، مترجم شفوي، مترجم تحريري.

2. INTRODUCCIÓN

مقدمة

2.1. INTERÉS DEL TEMA

أهمية الموضوع

في السنوات الأخيرة ازدادت ظاهرة الهجرة من طرف العرب في إسبانيا لأسباب مختلفة. وهذا فرض على الدولة وعلى المجتمع الإسباني البحث عن حلول التحديات الناجمة عن هذا الواقع الجديد. نتج عن ذلك ظهور دور الوسيط بين الثقافات والمترجم الشفوي والمترجم التحريري في الخدمات العامة. لذلك فإنّ الهدف الرئيسي لهذا العمل البحثي هو إظهار الوضع الذي توجد فيه خدمة الوساطة بين الثقافات وخدمة الترجمة الشفوية وخدمة الترجمة التحريرية من الإسبانية إلى العربية والعكس في المجال العقاري بإسبانيا وتحديدا في قطاع الوكالات العقارية.

إنّ الافتراضية الأولى التي ينطلق منها هذا البحث هي ما إذا كانت الوكالات العقارية تستفيد من مساعدة الوسيط بين الثقافات أو المترجم الشفوي أو المترجم التحريري لحل مشاكل التواصل اللغوي أو الثقافي مع الأشخاص الناطقين باللغة العربية الذين يأتون إلى إسبانيا بحثاً عن شراء أو إيجار سكن. يمكن أن يكون هناك جواب سهلاً، مثلاً قد يكون هناك من الموظفين من يعرف اللغة الإنجليزية أو الفرنسية ويتواصل مع العرب الأجانب. ولكن ماذا عن أولئك الأشخاص الذين لا يعرفون سوى لغتهم الأم فقط؟ ولهذا السبب فإن هذه الدراسة ستساعد على الإجابة على هذا السؤال وأسئلة أخرى التي تطرح في الأقسام التي ستطرح فيما يلي.

2.2. OBJETIVOS

أهداف

كما ذكر سابقاً، فإن الهدف الرئيسي لرسالة الماجستير هذه هو تحليل خدمات الوساطة بين الثقافات وخدمة الترجمة الشفوية وخدمة الترجمة التحريرية التي تقدّم في الوكالات العقارية في إسبانيا (خاصة في مناطق أندالوسيا، كوستا ديل سول بشكل عام، ومدريد وفالينسيا وبرشلونة).

وينقسم هذا الهدف الرئيسي إلى الأهداف المحددة التالية:

- القيام بدراسة عامة عن السبب الذي يجعل إسبانيا الدولة المختارة من طرف العرب لشراء أو استئجار سكن.

- تحليل التواصل اللغوي والثقافي بين موظفي الوكالات العقارية والزبائن العرب. وفي هذه الحالة، سيتم أيضا تحليل المشاكل التي يواجهونها.
- دراسة حول الحلول التي تصل إليها الوكالات من أجل حل مشاكل التواصل التي تواجهها.
- تحليل خدمة الوساطة بين الثقافات وخدمة الترجمة الشفوية وخدمة الترجمة التحريرية في المجال العقاري.
- تقديم اقتراح حول ما يجب القيام به لكي يتم التعريف بهذه الخدمات.

2.3. METODLOGIA

منهجية

تعتمد المنهجية التي تتبع هذه الدراسة على تحليل نظري باستخدام مصادر ثانوية من أصل أنجلوسكسوني. وفي نفس الوقت، تنقسم هذه الدراسة إلى ثلاثة فقرات فرعية:

- الجزء الأول: تشمل كل ما يتعلق بالإطار النظري، الذي سيساعد القارئ على فهم عملية التواصل بين الثقافات والترجمة الشفوية والترجمة التحريرية في الخدمات العامة بشكل عام؛ وكل ما يتعلق بالأجانب العرب في إسبانيا؛ وبالتالي، كل ما يتعلق بالمجال العقاري في إسبانيا.
 - الجزء الثاني: تتألف من الإطار التطبيقي الذي سيتم إنجازه من خلال إتمام استبيان بأسئلة مفتوحة وشبه مفتوحة ومغلقة. هذا يعني أنه من الضروري الاتصال بأهم الوكالات العقارية في إسبانيا لإرسال الاستمارة عبر البريد الإلكتروني. فلماذا السبب لن يكون ضروري الذهاب شخصيا إلى الوكالات.
 - الجزء الأخير: يضم الاستنتاجات والخلاصات الناتجة عن تحليل جميع البيانات والمعلومات المجمعة. وحسب المعلومات، يمكن أن يتم إجراء مقارنة بين الوكالات التي تم الاتصال بها، مع تحليل التشابه والاختلاف فيما بينها.
 - وأخيرا، سيتم إضافة قائمة المراجع؛ وسيضاف أيضا مسردا بمصطلحات عقارية يمكن اعتماده من طرف الطلاب أو المهنيين في المستقبل؛ كما تضاف كل المفردات التي لديها علاقة بالبحث.
- تجدر الإشارة إلى أن العمل يحتوي على قسم مكتوب باللغة العربية.

2.4. RESULTADOS ESPERADOS

نتائج متوقعة

حتى لو اذ كان هناك شك من أنه لا يتم الاستعانة خدمة الوساطة بين الثقافات وخدمة الترجمة الشفوية وخدمة الترجمة التحريرية لحل المشاكل اللغوية والإجتماعية التي تحدث بين الزبائن وعملاء العقارات، يُنتظر من هذا البحث، الحصول على كل المعلومات المفيدة التي يمكنها أن تساعدنا في معرفة ما إذا هو من المهم أن يكون هناك تعلم معيّن في المجال العقاري. لأن هذا المجال لديه مصطلحات قانونية وإدارية خاصة, غير معروف بكثرة. ولذلك, من المنتظر أن تساعدنا هذه الدراسة في معرفة ما إذا كان المجال العقاري هو مجال يحتاج إلى مهنيين، لأنه سيؤدي إلى العمل عليه بشكل شامل في الدراسات المستقبلية في مجالنا المهني.

3. MARCO TEÓRICO

3.1. MEDIACIÓN INTERCULTURAL, INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Campos López¹ considera que el intérprete para los servicios públicos y el mediador intercultural son la misma figura ya que el mayor conflicto al que se enfrentan los inmigrantes a su llegada, no es solo lingüístico sino también cultural.

“la mayor parte de estos problemas con el idioma esconden una particularidad aún mayor y de la que no todo el mundo es consciente: la cultura. En definitiva, lo que se está poniendo en contacto no sólo lenguas sino culturas para que se produzca la comunicación hace falta una persona que sea capaz de traducir las palabras y las claves culturales”.

Por eso en este apartado se va a tratar a la mediación intercultural, a la interpretación y a la traducción de forma conjunta, aunque en principio se va a hacer una breve introducción de cada término por separado.

3.1.1. La mediación intercultural en los servicios públicos

Se entiende por mediación intercultural, la modalidad de intervención de terceras partes en y sobre situaciones sociales de multiculturalidad significativa, orientada hacia la consecución del reconocimiento del otro y el acercamiento de las partes, la comunicación y comprensión mutua, el aprendizaje y desarrollo de la convivencia, la regulación de conflictos y la educación institucional, entre actores sociales o institucionales etnoculturalmente diferenciados (Giménez Romero, 1997: 142).

La mediación intercultural surge por las nuevas necesidades de la sociedad española como receptora de inmigración y se empieza a perfilar preferentemente para el ámbito educativo, pero también, por otro lado, se suele asociar con el trabajo social y con el ámbito de la actividad de las ONGs (Abril Martí, 2006: 108). Según la misma autora, la mediación intercultural aparece como respuesta a la necesidad social de comunicar y acercar a dos comunidades (la receptora y la que llega) y como una vía de integración laboral para la población inmigrante.

Por lo tanto, el objetivo principal de la mediación intercultural es el de prevenir la aparición de los conflictos o bien solucionar los conflictos que ya se hubieran producido en

¹ Campos López, José Gabriel (2004): “Mediación intercultural y traducción/interpretación en los servicios públicos: el caso de la atención sanitaria a población inmigrante de origen magrebí”. Pág. 2.

las relaciones que se establecen entre los inmigrantes que llegan a nuestro país y las comunidades autóctonas en las que comienzan su nueva vida (Belloso Martín, 2003: 12).

Richarte y Díe 2008, mencionados por Llevot Calvet y Garreta Bochaca (2013: 171) han distinguido cuatro etapas de la mediación intercultural:

- Primera etapa: de origen o génesis, que abarca desde 1994 a 1997, donde la mediación intercultural surge como práctica al producirse intervenciones entre personas de diferentes culturas.
- Segunda etapa: de despliegue o desarrollo, que se asienta desde 1998 hasta 2002, donde se crean más proyectos de mediación intercultural; se forma el Grupo Triángulo; las universidades empiezan a incluir en sus programas, cursos y posgrados la especialidad de mediación intercultural; y se realiza el Primer Congreso Internacional de Mediación Intercultural.
- Tercera etapa: del boom o expansión, que se sitúa entre 2003 y 2007. En esta etapa se da un aumento de programas municipales de mediación intercultural, se diseñan los planes de integración y surge la figura de agente de mediación intercultural en casi todas las comunidades autónomas.
- Cuarta etapa: la del retroceso, situada entre 2008 y 2012. Esto se traduce en la ausencia de una cualificación profesional consensuada y reconocida, a lo que se añade una formación inadecuada de los mediadores.

3.1.2. La interpretación en los servicios públicos

La interpretación en los servicios públicos (ISSPP) se denomina de diversas formas en inglés; las que más se emplean son “*Community Interpreting*” y “*Public Services Interpreting*” (Valero 2003c: 4)². A la interpretación en los servicios públicos, también se le conoce como interpretación social.

² Sánchez-Pedroño Sánchez, Alba (2013): “La comunicación interlingüística y la interpretación en el Hospital Clínico Universitario Virgen de la Arrixaca. Investigación para la acción”. Pág. 4

Wadensjö (1998a: 33)³ considera que la interpretación en servicios sociales se refiere a un tipo de interpretación que tiene lugar en el ámbito de los servicios públicos, para facilitar la comunicación entre el personal oficial y los usuarios inmigrantes.

Para Mikkelsen (1996: 126)⁴, es una actividad que permite que personas que no hablan la/s lengua/s oficial/es del país en el que se hallan puedan comunicarse con los proveedores de los servicios públicos, con el fin de facilitar el acceso igualitario a los servicios legales, sanitarios, oficiales y sociales.

La ISSPP surge, por lo tanto, ante la necesidad de encontrar soluciones a los problemas de comunicación entre las instituciones públicas y los individuos que no hablan las lenguas oficiales, problemas que se manifiestan de manera creciente en las nuevas sociedades multiétnicas, multilingües y multiculturales del mundo globalizado (Abril Martí, 2006)⁵.

En las décadas de 1960 y 1970 solo un número reducido de países receptores de inmigración (Australia, Canadá, Estados Unidos, Reino Unido, Suecia) reconocía la interpretación en los servicios públicos, mientras en el resto del mundo los acontecimientos políticos, el desarrollo económico y comercial, y el progreso científico contribuían a la rápida profesionalización de la interpretación de conferencias. Pero, a partir de los ochenta y sobre todo los noventa, a medida que se han intensificado los desplazamientos de inmigrantes y refugiados hacia nuevos destinos y se han reconocido los derechos de los pueblos indígenas y de las personas sordas como grupos culturales, las sociedades que hasta fechas recientes solo percibían necesidades de comunicación en el contexto de las relaciones políticas, comerciales o científicas internacionales se enfrentan ahora a necesidades de comunicación internas (Ozolins 2000: 21, 22, mencionado por Abril Martí, 2006: 4)⁶.

³ Campos López, José Gabriel (2004): “Mediación intercultural y traducción/interpretación en los servicios públicos: el caso de la atención sanitaria a población inmigrante de origen magrebí”. Pág. 3

⁴ Campos López, José Gabriel (2004): “Mediación intercultural y traducción/interpretación en los servicios públicos: el caso de la atención sanitaria a población inmigrante de origen magrebí”. Pág. 3

⁵ Abril Martí, María Isabel (2006): “La interpretación en los Servicios Públicos: Caracterización como género, contextualización y modelos de formación. Hacia unas bases para el diseño curricular”. Pág. 3

⁶ Abril Martí, María Isabel (2006): “La interpretación en los Servicios Públicos: Caracterización como género, contextualización y modelos de formación. Hacia unas bases para el diseño curricular”. Pág. 4

3.1.3. La mediación intercultural / la interpretación en los servicios públicos

Gailly et al. (2002: 13, 14), y otros autores opinan que “la mediación intercultural es una variante de la interpretación en los Servicios Públicos...” (Abril Martí, 2006: 155).

Según Leila Hicheri⁷, el intérprete no solo transmite significados literales en otro idioma, sino también sus connotaciones culturales. Por lo tanto, la interpretación lingüística va a la par de una mediación cultural. Según la misma autora, se hacen necesarias acotaciones culturales para resolver malentendidos y, sobre todo evitar que se establezcan estereotipos y que se tomen situaciones individuales como referencia y se generalicen en otras actuaciones con personas de la misma procedencia.

Carmen Valero (2003: 7)⁸, afirma:

“El traductor o intérprete no lleva a cabo un mero trasvase lingüístico, sino que une funciones de coordinación, mediación o negociación de significados culturales o sociales”.

La interpretación de enlace, posibilita al traductor intervenir como mediador lingüístico y cultural cosa que no se plantea por ejemplo en la interpretación simultánea.

En conclusión, mediar no implica solo traducir las palabras, sino que va más allá, abarcando todos los aspectos de la comunicación no verbal que culturalmente son claves (Sales, 2005: 2).

3.1.4. La traducción en los servicios públicos

La traducción, en su sentido más específico consiste en trasladar un texto escrito de una lengua a otra. De entre las distintas definiciones de competencia traductora, podemos destacar la establecida por Kiraly (1995:1)⁹ que, al referirse a la competencia traductora, establece una serie de subcompetencias que todo traductor debe dominar y que podrían hacerse también extensibles a la interpretación¹⁰. Estas subcompetencias son:

- Subcompetencia lingüística o dominio de las lenguas.
- Subcompetencia comunicativa y cultural.
- Subcompetencia textual en la que destacan los mecanismos de coherencia y cohesión que componen los textos.

⁷ Hicheri, Leila (2008): “Traducción e interpretación en instituciones públicas”. Pág. 215.

⁸ Mencionada por Hicheri, Leila (2008): “Traducción e interpretación en instituciones públicas”. Pág. 216.

⁹ Sacado de los apuntes del curso del módulo 1º

¹⁰ Esto nos hace saber que la traducción y la interpretación en los Servicios Públicos van en el “mismo saco”.

- Subcompetencia translativa o capacidad de trasladar un texto de la lengua de origen a la lengua meta.
- Subcompetencia profesional o conocimiento del entorno laboral y del funcionamiento del mercado de trabajo.

Por lo cual, Hurtado (1996)¹¹ afirma que:

“el traductor debe dominar las dos lenguas y tener presentes las diferencias entre ambas en lo que se refiere a las convenciones de la escritura, el léxico, la sintaxis, la elaboración del texto y los elementos socioculturales”.

Para comprender bien en qué consiste la traducción en los Servicio Públicos, hay que tener en cuenta cuatro importantes aspectos, y son los siguientes:

Primero: hay que destacar que este tipo de traducción va dirigido a instituciones gubernamentales con competencias en temas sanitarios, legales, educativos o administrativos, ONGs, sindicatos u otras asociaciones de grupos étnicos concretos. En este caso puede tratarse de una traducción o de una adaptación para una comunidad específica, ya que puede pertenecer a la cultura dominante o a la cultura receptora.

Segundo: hay que destacar el tipo de textos que se suelen traducir. Por ejemplo, se traduce la información acerca de los servicios sociales e institucionales, textos de carácter sanitario o administrativo y documentos oficiales y semi-oficiales.

Tercero: el modo de traducir;

Cuarto: el contenido y la calidad.

Valero Garcés (2001)¹² indica que se puede hablar de dos tendencias: a) los materiales producidos por las instituciones suelen ser textos que reflejan un mayor presupuesto y que presentan una traducción bastante literal y menos sensible a la cultura específica; b) los textos producidos por las ONG o asociaciones de grupos étnicos específicos suelen producir textos más adaptados a la realidad socio-cultural de los receptores.

Por consiguiente, lo anterior nos lleva a concluir que la traducción en los servicios públicos también va de la mano de la mediación intercultural y la interpretación, ya que el traductor no solo tiene que tener conocimientos lingüísticos, sino que también culturales. Por

¹¹ Encontrado en los apuntes del curso del módulo 1º. “La enseñanza de la traducción”

¹² Encontrado en los apuntes del curso del módulo 1º. “El mediador interlingüístico en los servicios públicos: ¿Nuevos principios éticos para nuevas realidades”?

ejemplo, en el caso de la mediación intercultural y la traducción, Kupsh-Losereit (2007)¹³ lo confirma así:

“La traducción como mediadora no solo entre idiomas distintos sino también entre culturas distintas, es decir como una actividad ante todo transcultural o intercultural”.

Y en el caso de la traducción e interpretación, Mustapha Taibi¹⁴ da el siguiente ejemplo:

“Si para realizarle una intervención quirúrgica a un paciente no hispanohablante, éste debe firmar un consentimiento informado, pero no puede entender ni el original ni la traducción del mismo, cabe esperar que no sólo el acto comunicativo fracase sino también el procedimiento médico/institucional”.

3.1.5. La figura de mediador intercultural / intérprete / traductor

El intérprete / mediador intercultural deberá propiciar el entendimiento entre la comunicación lingüística e intercultural salvaguardando su profesionalidad y su justa implicación y empatía con las partes, actuando desde la multiparcialidad, aunque en ocasiones deba plantear una excepción socio-culturalmente justificada (Sales, 2014).

La definición del perfil de mediador intercultural nos revela una amplia gama de competencias y responsabilidades que incluyen tareas propias de varias profesiones, desde técnico de servicios sociales hasta animador sociocultural, pasando por sociólogo, guía acompañante, trabajador social y, desde luego traductor e intérprete (Giménez Romero, 2004 mencionado por Abril Martí, 2006: 108).

Campos López¹⁵ afirma que:

“La figura del intérprete / mediador intercultural está en construcción en estos momentos, y falta todavía mucho por hacer para que se clarifique la formación que sustenta a esta figura, y para que su situación como profesional de la comunicación sea reconocida. Sin embargo, para llegar a eso se necesita conocer seriamente lo que está pasando, para ver qué se precisa a la hora de formar y delimitar el perfil de esta nueva figura profesional. Evidentemente, se requiere que la sociedad sea consciente de la necesidad de estos servicios y el reconocimiento de la labor que estos intermediarios desarrollan, siempre con el apoyo decidido de la administración local y nacional, pero junto a esto toda propuesta es consistente de formación pasa por el conocimiento”¹⁶.

¹³ Wotjak, Gerd (2006): “La traducción como comunicación interlingüística transcultural mediada”. Pág. 222.

¹⁴ Taibi, Mustapha (2006): “Estudio de la utilidad de traducciones para los servicios públicos”. Pág. 287.

¹⁵ Campos López, José Gabriel (2004): “Mediación intercultural y traducción / interpretación en los servicios públicos”. Pág. 5.

¹⁶ Aunque dicha afirmación es del 2004, es decir de hace 16 años, muchos estudios recientes lo vuelven a confirmar.

La figura del mediador intercultural se entiende en España como una nueva profesión, que surge al servicio de las nuevas necesidades de la sociedad española como receptora de inmigración, especialmente extracomunitaria (Abril Martí, 2006).

Según Leila Hicheri,¹⁷ “el contexto en el que se desarrolla el trabajo del intérprete en los SSPP es multicultural... el intérprete no solo transmite significados literales en otro idioma, sino también sus connotaciones culturales”.

En definitiva, ¿es el intérprete mediador intercultural? Según los estudios analizados en la revisión bibliográfica y sobre los cuales el presente trabajo se apoya, sí lo es.

3.1.6. La mediación intercultural, la interpretación y la traducción del árabe en los servicios públicos

El árabe pertenece a la rama semítica meridional de la familia afroasiática, y es una de las lenguas con mayor número de hablantes en el mundo. Tiene dos ramas, el árabe culto (conocido como árabe *fusha* o estándar) y sus variantes dialectales, que entre ellas existen importantes diferencias y conviven en situación de diglosia. El árabe clásico o culto que se considera una lengua de gran prestigio asociada a la religión, a la literatura, a la ciencia, etc. es la lengua oficial de todos los países árabes. En cuanto a los dialectos, muchos autores los consideran como lenguas diferentes que tienen la misma raíz y se pueden dividir en dialectos orientales y occidentales (Aguessim El Ghazouani, 2008).

En estos últimos años, España se ha convertido en un gran destino para una multitud de poblaciones inmigrantes que proceden de distintas partes del mundo en busca de una mejor vida, es decir es el país que la mayoría de los inmigrantes eligen para mejorar su situación económica, social, educativa y profesional. Pero sin duda alguna la mayor población inmigrante que recibe España, es de origen árabe en general (con un total de 902.986 habitantes) y marroquí en particular (con un total de 812.412 habitantes), según el Instituto Nacional de Estadísticas, ocupando el primero de la lista tanto de los países árabes como del resto de países del mundo¹⁸. Por consiguiente, esto hace que, sin duda alguna, el idioma árabe sea uno de los idiomas más importantes y más solicitados en el mercado de la traducción e interpretación en los SSPP de España.

¹⁷ Hicheri, Leila (2008): “Traducción e interpretación en instituciones públicas”. Pág. 215

¹⁸

<https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/&file=0ccaa002.px#!tabs-tabla>; y en: https://www.ine.es/prensa/pad_2019_p.pdf. Avance de la Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2019.

Dichos inmigrantes, cuando llegan a nuestro país, siempre se espera de ellos que cumplan todas las normas y deberes que se les exigen al residir en España. A la vez, puesto que, cotizan y con su trabajo contribuyen el bienestar colectivo, tienen los derechos básicos como usuarios de los servicios sociales. Pero, teniendo en cuenta que, al no hablar el mismo idioma, en muchas ocasiones se ven afectados en la práctica de estos derechos. Por otro lado, hay que tener en cuenta que a su llegada traen consigo el bagaje lingüístico-cultural de su país de origen, y esto hace que dificulte todavía más su integración. Por eso, siempre hay que tomar en cuenta todos los aspectos históricos, sociales, lingüísticos, etc. que son distintos a la sociedad española, para prestar un buen servicio tanto de mediación intercultural como de interpretación, y traducción. Así, se podrá comprender su cultura en profundidad y prestarles el mejor servicio posible y también permitirles una total integración.

Desde principios de los noventa hasta sus finales, la demanda de la prestación de servicio de interpretación de árabe, se ha multiplicado, sobre todo en el ámbito judicial y social. Esto se puede considerar como un *boom* de la interpretación árabe-español (Mahyub Rayya, 2015)¹⁹. Estos últimos años, la demanda ha ido más allá, es decir también se ha multiplicado en el ámbito sanitario y administrativo, pero, ¿qué ocurre con el inmobiliario? La respuesta a esta pregunta se dará en próximos apartados.

Hiba Berber afirma que²⁰:

“Taibi (2007) nos presenta dos características esenciales sobre ésta realidad sociolingüística que tienen serias implicaciones en el proceso de interpretación (intérprete-parte proveedora-usuario). La primera consiste en lo que se conoce entre los profesionales de la traducción e interpretación en los servicios públicos y los lingüistas como diglosia (Ferguson: 1959), o triglosia (Youssi: 1993), o incluso pentaglosia (Moscoso: 2010). A saber, esta situación es la convivencia de dos variedades de un mismo idioma, donde una de ellas goza de un carácter oficial y es usada en contextos más formales y otra vernácula que se usa a nivel informal en la vida cotidiana. La segunda característica que condiciona bastante el proceso de comprensión de los usuarios y representa un arduo desafío para los intérpretes sociales, es el nivel cultural de los primeros (Taibi: 2006), dado que la tasa de analfabetismo en los países árabes es considerablemente elevada, es decir un importante porcentaje de la población es incapaz de leer o tener acceso a los diferentes medios de información, entre ellos los textos de índole jurídica/sanitaria”.

La misma autora manifiesta que, “Taibi (2006) llega a la conclusión pese a que la traducción al árabe es una traducción equivalente teóricamente, ésta no lo es a nivel comunicativo y contextual”. Esto quiere decir que formalmente el árabe clásico es el que se

¹⁹ Mahyub Rayaa, Bachir (2015): “La interpretación simultánea árabe-español y sus peculiaridades. Docencia y profesión”. Pág. 101.

²⁰ Berber, Hiba (2014): “El árabe en la interpretación de los Servicios Públicos: entre formación académica y realidad sociolingüística”. Pág. 12.

debería utilizar, pero a la hora de la práctica es todo lo contrario, se utiliza el árabe dialectal, puesto que no todos los árabes tienen un conocimiento del clásico.

Aguessim El Ghazouani²¹, de la Universidad de Granada, demuestra que la traducción en la combinación lingüística árabe-español, ya sea directa o inversa ocupa un lugar cada vez más importante en el mercado profesional y justifica en esta aportación el papel fundamental que desempeña tanto el traductor/intérprete como el mediador intercultural en la comunicación, es decir, en el acercamiento de las ideas y el conocer al otro, al desconocido y en definitiva la integración de estos colectivos.

Para concluir este apartado, se puede afirmar que la interpretación y traducción del árabe están enlazadas con la mediación intercultural, ya que los árabes no solo hablan otro idioma, sino que también tienen otra cultura, religión, tradición y costumbres. Por lo tanto, un intérprete/traductor de árabe debe tener conocimiento cultural y no solo lingüístico. Pese a que hay poca bibliografía que nos demuestre que la interpretación y traducción del árabe van unidas a la mediación intercultural, se ha podido llegar a la conclusión que, en el caso de esta investigación, estas ramas deben trabajarse en conjunto para llevar a cabo dicho estudio.

3.1.7. Formación en mediación intercultural / interpretación / traducción en los servicios públicos (árabe-español)

Según Barragán (2000: 8) mencionado por Abril Martí (2006: 325), la formación intercultural en España – ya sea la orientada a la educación intercultural para el alumnado inmigrante, la incluida en la educación o alfabetización de adultos inmigrantes o la relacionada con la mediación intercultural – tiene como objetivo indiscutible la integración social del colectivo inmigrante (de hecho, a menudo se habla de mediación social intercultural).

Los mediadores interculturales normalmente se forman en inmigración, interculturalidad y mediación según Giménez Romero (2004: II.2)²² y la mayoría de ellos con estudios universitarios y una amplia experiencia previa en campos relacionados con su área de actividad.

²¹ Mencionado por Valero Garcés, Carmen y Pena, Carmen (2008): “Investigación y práctica en traducción e interpretación en los servicios públicos: desafíos y alianzas. Introducción. Pág. 9.

²² Tesis de Abril Martí. Pág. 109

La formación de mediadores interculturales se ha venido realizando en nuestro país predominantemente según el modelo no formal, y especialmente a través de las ONG, que han adquirido un gran protagonismo a la hora de facilitar el contacto entre las comunidades inmigrantes y la sociedad española, protagonismo fomentado por la propia Administración (Abril Martí, 2006: 326).

Por tanto, las asociaciones dirigidas a los inmigrantes, son las que organizan los cursos, a menudo con apoyo de fondos públicos e incluso con financiación y cobertura de fondos europeos.

En cuanto a la formación en interpretación y traducción del árabe al español, la Universidad de Granada dispone de un Grado en Traducción e Interpretación en el que el árabe es ofertado como lengua B; la Escuela de Traductores de Toledo que pertenece a la Universidad de Castilla-La Mancha ofrece una variedad de talleres y seminarios con los que se puede obtener el Curso de Especialista en Traducción árabe-español.

Pero si hablamos de la mediación intercultural, la interpretación y la traducción en los servicios públicos en conjunto, la Universidad de Alcalá de Henares, ofrece un máster en Comunicación Intercultural, Interpretación y Traducción en los Servicios Públicos (árabe-español) que organiza cursos sobre traducción e interpretación en los sectores sanitario, administrativo y jurídico. El objetivo principal de este máster es formar a los estudiantes para que puedan servir como enlace lingüístico y cultural entre la administración y la población extranjera que no domina el idioma.

3.2. EXTRANJEROS ÁRABES EN ESPAÑA

A modo de introducción de este apartado, lo primero que hay que matizar es que una persona árabe es aquella originaria de los 22 países que pertenecen a la Liga Árabe, por lo tanto, no se debe confundir árabe con musulmán, porque una persona puede ser musulmana sin ser árabe, o lo contrario. Esta matización, por obvia que sea, es necesaria dado que si buscamos información acerca de la población árabe en España los resultados que arroja son escasos en comparación todas las fuentes en línea que hacen referencia a “*la comunidad musulmana*”.

3.2.1. Árabes residentes

A modo de introducción y como se ha expresado anteriormente, España se ha convertido en el país principal al que llegan la mayoría de la población inmigrante que procede de distintas partes del mundo. Por tanto, nuestro país se ha transformado en un gran receptor de extranjeros en busca de una mejor vida, y en busca de mejorar su situación económica, social, educativa y profesional.

La mayor población inmigrante que recibe España, es de origen árabe en general (con un total de 902.986 habitantes) y marroquí en particular (con un total de 812.412 habitantes), según el INE, ocupando el primero de la lista tanto de los países árabes como del resto de países²³).

Por otro lado, la Secretaría de Estado de inmigración y emigración nos facilita un número de 887.371 habitantes extranjeros árabes con certificado de registro o tarjeta de residencia en vigor. Siendo los marroquíes la población extranjera árabe mayoritaria con una cifra de 806.290 habitantes en toda España. (Ver Anexo I)

La concentración de inmigrantes árabes en España se refleja en las comunidades autónomas de Cataluña (con 237.259 habitantes), Andalucía (con 152.187 habitantes), la Comunidad Valenciana (98.423 habitantes), la Región de Murcia (91.096 habitantes) y la Comunidad de Madrid (con 83.367 habitantes). Siendo la comunidad cántabra en la que menos extranjeros árabes residen (con 2.424 habitantes). (Ver Anexo II)

El INE nos facilita los datos de toda la población extranjera árabe que están empadronados en España; en cambio, la Secretaría de Estado de inmigración y emigración nos da datos de todos aquellos que tienen el permiso de residencia en vigor. Esto quiere decir, que no todos los que están empadronados, tienen el permiso de residencia.

Por otra parte, en España también residen estudiantes de origen árabe que tienen un permiso de residencia temporal de estudio; y hablamos de una cifra de un total de 4.971 estudiantes. (Ver Anexo III).

Por lo cual el total de extranjeros árabes residentes es de: 4.971 (estudiantes) + 887.371 (residentes con permiso de residencia) = 892.342 árabes que residen en España actualmente. No obstante, a este número de habitantes se le debe añadir las personas extranjeras de otros países árabes como Kuwait, Bahréin, Omán, Qatar, Sudán o Somalia.

²³Disponible en: <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/&file=0ccaa002.px#!tabs-tabla>; a 1 de enero de 2019

3.2.2. Extranjeros árabes “turistas”

Como se ha comentado anteriormente, casi todas las fuentes, hacen referencia a turistas musulmanes en vez de árabes. Esto se debe a que la mayor concentración de musulmanes está repartida por todos los países árabes. Por eso, en este apartado se hará referencia a turistas musulmanes. (Ver Anexo IV).

El turismo árabe crece en torno al 157% desde el año 2011, año castigado por la crisis económica y las turbulencias de la Primavera Árabe (El País. 2-septiembre-2018)²⁴. España, es el segundo país receptor mundial de turistas extranjeros de distintas nacionalidades. En el año 2018 recibió más de 2 millones de turistas musulmanes. La mayoría procedentes de Argelia, Turquía y Marruecos (quitando a Turquía, puesto que es un país musulmán no árabe, argelinos y marroquíes son los turistas que más recibe España). No obstante, cada vez llegan más turistas procedentes de Arabia Saudita y los Emiratos Árabes Unidos. (Ver Anexo V)²⁵.

Para concluir, el tipo de turistas árabes que recibe España anualmente, son turistas de alto prestigio con un alto nivel de vida, que llegan atraídos por las compras, la gastronomía, los servicios de alojamientos, en disfrutar del buen clima de nuestro país, tanto en verano como en invierno, y en general conocer aquel país que una vez “fue de sus antepasados”.

3.2.3. ¿Por qué eligen España? ¿Qué ciudades prefieren?

Desde luego, los árabes que vienen para quedarse, lo hacen para mejorar su estilo y calidad de vida. Buscan un trabajo estable que les permite vivir de una forma tranquila y feliz, ya que en España de siempre ha habido trabajo. Por otro lado, en el caso de la población del Norte de África, nuestro país es elegido por su localización estratégica y geográfica. En algunos casos, los árabes optan por venir a España, quedarse un corto tiempo y luego irse a otro país europeo. Es decir, utilizan a España como “una especie de puente”, que deben pasar por él para poder llegar al destino deseado.

Muchos estudiantes árabes, sobre todo estudiantes de centros españoles de sus países, llegan a España con el objetivo de acabar sus estudios. Algunos vuelven al país de partida y otros prefieren quedarse en España.

²⁴ Ver https://elpais.com/economia/2018/09/06/actualidad/1536228664_183970.html.

²⁵ Ver <http://www.halalinternationaltourism.org/una-oportunidad-para-espana/>. Aunque hace referencia a “turistas musulmanes”, esta fuente aporta unos datos bastante acertados respecto a este apartado de la investigación.

Sin embargo, uno de los motivos principales por lo que España es el país “perfecto” para los árabes, es la sanidad pública junto con la seguridad y la libertad que garantiza España de las cuales los árabes se benefician de un cierto modo.

En el caso de los árabes que llegan a nuestro país como turistas, se dirigen a él porque cuenta con el patrimonio andalusí, unas grandiosas infraestructuras turísticas, una rica y variada gastronomía, un clima extraordinario, los mejores equipos de fútbol, unas playas espléndidas, etc. Estos elementos principales hacen que España se posicione como uno de los principales destinos turísticos “*Muslim-Friendly*” del mundo.

Las ciudades a las que llegan más árabes turistas actualmente, según los datos facilitados por Nieto-Sandoval, son, en este orden: Barcelona, Madrid y Andalucía. Dentro de esta última comunidad, el punto más demandado sigue siendo Marbella²⁶. Nieto-Sandoval, en esta citación, ha hecho hincapié en los emiratíes, pero se puede decir que los demás árabes también se interesan por estas ciudades.

Por ejemplo, Andalucía es escogida debido a su historia e infraestructura turística, y recientemente a su apuesta por el turismo “*halal*”. Por ejemplo, la zona de la Costa del Sol ha ido recibiendo a árabes desde los años ochenta que, en esa época, por ejemplo, el Rey Fahd de Arabia Saudita construyó un palacio y una mezquita en Marbella.

Por otra parte, los extranjeros que llegan a España para residir y quedarse a largo plazo, como ya hemos visto en el apartado 3.2.1. se alojan en Cataluña, en la Comunidad Valenciana, en la Región de Murcia, en la Comunidad de Madrid y en Andalucía. En estas comunidades, comparadas con otras, hay una alta oferta y demanda de trabajo en todos los sectores, por eso acuden a estas zonas de España porque saben que ahí van a poder sobrevivir y seguir mejorando su calidad de vida.

Por último, en el caso de los estudiantes, éstos suelen elegir las ciudades donde están las universidades más importantes de España, como la Universidad Autónoma de Madrid, la Universidad de Cataluña, la de Granada o la de Málaga. Tampoco nos podemos olvidar de las universidades privadas como “*Marbella International University Centre*” que está ubicada en Marbella y donde la mayoría de los estudiantes extranjeros de origen árabe son procedentes de los países del Golfo y Líbano²⁷.

²⁶ Ver: https://www.hosteltur.com/121701_turistas-emiratos-arabes-se-incrementan-75-dos-anos.html

²⁷ Personas que han trabajado en esta universidad me han podido facilitar esta información.

3.3. EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA

Según el Diccionario de la Real Academia Española, el término *inmobiliario/a* es “empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas”. Por lo tanto, algunas de las principales líneas de actuación de los promotores inmobiliarios incluyen la adquisición, la gestión y la urbanización del suelo así como la edificación, tanto residencial como no residencial, y su posterior comercialización (Marta Otero y Joaquín Blanco García: 2014)²⁸.

Amadeo Arderiu Clavo²⁹ define al sector inmobiliario como:

“Un sector que negocia con bienes inmuebles (y todo tipo de derechos y obligaciones vinculados a éstos), con los que de un modo u otro operan los actores de este sector. El tipo de actividades u operaciones que es factible realizar con esta clase de inmuebles (más vinculados a la inversión que al consumo) es variado, aunque pueden resumirse en tres: producción, comercialización y explotación...”

Siguiendo el estudio del mismo autor, en el sector inmobiliario se realizan diferentes actividades: desarrollar suelo, promover, construir, arrendar, vender, administrar inmuebles, asesorar, proyectar, valorar, controlar, etc. y a la vez estas actividades se complementan con otros servicios como la abogacía, notaría, registros, aseguradoras, y los propios de la Administración pública.

Teniendo en cuenta la definición, y observando que el mundo inmobiliario es bastante amplio, en este apartado solo se va a hacer hincapié, en cómo funcionan las agencias inmobiliarias respecto al alquiler, y la compra-venta de viviendas, puesto que esto es lo que interesa para realizar la investigación.

3.3.1. ¿Cómo funcionan las agencias inmobiliarias?

Una agencia inmobiliaria puede estar constituida por una persona física o jurídica (sociedad) y se dedica a prestar servicios de mediación inmobiliaria, asesoramiento y gestión de transacción como compraventas, arrendamientos, permutas, cesión de bienes y otras operaciones sobre bienes inmuebles. Así, la acción de estas agencias es la intermediación en la compra, venta y arrendamiento de un inmueble. Una agencia inmobiliaria ayuda tanto a

²⁸ Otero Moreno, Marta y Blanco García Lomas, Joaquín (2014): “El sector inmobiliario en España”. Pág. 5.

²⁹ Arderiu Calvo, Amadeo (2011): “Gestión inmobiliaria”. Pág. 13.

propietarios como a arrendatarios o compradores³⁰. Las funciones que desempeñan estas agencias son:

- Ofrecer los inmuebles que tengan en cartera o buscar uno o varios que se adapten a las necesidades del cliente.
- Dar información sobre la situación jurídica y registral que sea necesaria sobre el inmueble para tener claro quién es el propietario, qué características y qué cargas tiene, qué actividades se pueden desarrollar en él.
- Asesorar en la operación para la negociación del precio o renta y el resto de condiciones del contrato de arrendamiento o compraventa.
- En ocasiones, prestar servicio de consultoría para realizar un estudio de mercado para conocer la viabilidad de la construcción, promoción y comercialización de un edificio de viviendas, de un centro comercial o de un edificio de oficinas.

Normalmente, antes de solicitar el servicio de una agencia inmobiliaria, es necesario saber el honorario que cobra. Por lo general, en el caso del arrendamiento, se suele cobrar un mes de alquiler o un porcentaje sobre la renta anual; y en caso de compraventas un porcentaje sobre el precio de compraventa. Para todo esto, es necesario firmar un contrato de mediación donde se recoge dicho honorario y todas las condiciones del servicio que se va a prestar.

El profesional encargado de realizar todas las actividades mencionadas anteriormente, es conocido como agente inmobiliario³¹. Éste ejerce tanto de gestor como de asesor inmobiliario. Durante su jornada de trabajo puede llegar a ejercer diferentes actividades y hacerse con varios encargos en diferentes campos: en el sector comercial puede dedicarse tanto a la venta, como al marketing y a la captación de clientes; puede ejercer de asesoría legal y gestor que se dedica a la burocracia, a organizar todo el tema de papeleo y elaborar contratos; y puede estar haciendo un estudio del mercado de trabajo de su área (por ejemplo, conocer bien la zona donde trabaja, la ciudad, conocer las normativas y leyes de la ciudad o comunidad autónoma donde se encuentra, conocer el tipo de clientela que hay en su ciudad, etc.).

Así que, las agencias inmobiliarias desempeñan las siguientes funciones:

- Funciones administrativas: a veces se ocupan de redactar los contratos de arrendamiento o compraventa, liderar con la notaría y con los representantes legales, conocer los derechos y obligaciones de los propietarios y del arrendatario/comprador, entre otras.
- Funciones comerciales: abarca el trato con los clientes en el momento de fijar el precio del inmueble; hasta podría realizar un plan de marketing. Pero lo más

³⁰ Ver: <https://www.yaencontre.com/noticias/economia/te-aporta-una-agencia-inmobiliaria/>

³¹ Ver: <https://renovaliainmobiliaria.com/cuales-son-las-funciones-de-un-agente-inmobiliario/>

importante es, estar atentos y en una constante búsqueda de clientes para conseguir nuevos contratos.

- Función de negociación o mediación con las partes para llegar a un acuerdo final.

Pero, hay que saber que una agencia inmobiliaria no solo se encarga de poner en venta o en alquiler una vivienda, sino que también se hace cargo de buscar un comprador o inquilino.

Concluyendo, los pasos que siguen las agencias inmobiliarias para llevar a cabo un arrendamiento o compraventa de una vivienda, son los siguientes³²:

1. Ir a visitar la vivienda para realizar un informe completo.
2. Preparar la vivienda para su venta o arrendamiento
3. Realizar un reportaje fotográfico
4. Hacer publicidad a la vivienda
5. Atender a los clientes que van llamando o llegando a la agencia interesados por la vivienda y luego pasarles más información sobre ésta.
6. Visitar la vivienda junto con el comprador o arrendatario que está interesado.
7. Negociar y mediar con las partes para poder llegar a un acuerdo.
8. Preparar los documentos necesarios, como contratos, escrituras, etc.
9. Finalizar el proceso ante el notario para concluir la compraventa o alquiler de la vivienda.

3.3.2. Legislación inmobiliaria³³

Si hablamos del sector inmobiliario en su ampliación, la normativa inmobiliaria se recoge en la siguiente legislación vigente de nuestro país:

- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

³² Ver: <https://www.urbalexcostablanca.es/en-que-consiste-el-trabajo-de-un-agente-inmobiliario/>

³³ Ver: <https://inizar.com/legislacion/leyes-normativa-inmobiliaria-agentes-inmobiliarios/>

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Marzo 2010, Código Técnico de la Edificación.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General.
- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Real Decreto de 24 de julio 1889 por el que se publica el Código Civil.

Pero, como este trabajo, es un estudio sobre la compraventa y el arrendamiento de viviendas (por parte de árabes) en España, en este caso, solo se va a referir a la legislación inmobiliaria regida por el Código Civil Español, por la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el caso de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, éstos quedan dentro del Código Civil; y en el caso del alquiler de una vivienda, es administrada por la Ley de Arrendamientos

Urbanos. Dicho esto, a continuación, se va a aportar toda la normativa en partes separadas, es decir la de la compraventa por un lado y la del arrendamiento por otro:

3.3.2.1. El Código Civil³⁴

En este apartado se va a citar todos aquellos artículos referidos a la normativa inmobiliaria (que hace referencia a la compraventa de bienes inmuebles) que vienen en la última modificación (del 4 de agosto de 2018) del Real Decreto de 24 de julio de 1889 publicado en el BOE por el Ministerio de Gracia y Justicia:

- **Artículo 333³⁵**: todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles.
- **Artículo 334**: son bienes inmuebles:
 1. Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
 2. Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble.
 3. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
 4. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
 5. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
 6. Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
 7. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
 8. Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
 9. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

³⁴ Ver: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>

³⁵ Corresponde al Título I (de la clasificación de los bienes) del Libro Segundo (de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones).

10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

- **Artículo 338:** Los bienes son de dominio público o de propiedad privada.
- **Artículo 348**³⁶: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

- **Artículo 392**³⁷: Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

- **Artículo 396:** Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

³⁶ Corresponde al Título II (de la propiedad) del Libro Segundo (de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones).

³⁷ Corresponde al Título III (de la comunidad de bienes) del Libro Segundo (de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones).

- **Artículo 430³⁸**: Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.
- **Artículo 467³⁹**: El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.
- **Artículo 468**: El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción.
- **Artículo 498**: El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.
- **Artículo 500**: El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo.

Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciera después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario.

- **Artículo 501**: Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas.
- **Artículo 591⁴⁰**: No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos.

Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.

- **Artículo 1254⁴¹**: El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.
- **Artículo 1255**: Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.
- **Artículo 1256**: La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

³⁸ Corresponde al Título V (de la posesión) del Libro Segundo (de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones).

³⁹ Corresponde al Título VI (del usufructo, del uso y de la habitación) del Libro Segundo (de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones).

⁴⁰ Corresponde al Título VII (de las servidumbres) del Libro Segundo (de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones).

⁴¹ Corresponde al Título II (de los contratos) del Libro Cuarto (de las obligaciones y contratos).

- **Artículo 1278:** Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.
- **Artículo 1281:** Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.
Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.
- **Artículo 1445⁴²:** Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.
- **Artículo 1454:** Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.
- **Artículo 1521:** El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.
- **Artículo 1542⁴³:** El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios.
- **Artículo 1543:** En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.
- **Artículo 1562:** A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.
- **Artículo 1563:** El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya
- **Artículo 1566:** Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento.
- **Artículo 1567:** En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.
- **Artículo 1581:** Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

3.3.2.2. *Ley de Arrendamientos Urbanos*⁴⁴

En lo que respecta a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se va a citar todos aquellos artículos que más interesan para conocer la normativa de alquiler de viviendas. Los artículos más importantes son:

⁴² Corresponde al Título IV (del contrato de compra y venta) del Libro Cuarto (de las obligaciones y contratos).

⁴³ Corresponde al Título VI (del contrato de arrendamiento) del Libro Cuarto (de las obligaciones y contratos).

⁴⁴ Ver: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>

- **Artículo 1 (Ámbito de aplicación)**⁴⁵: La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.
- **Artículo 2 (Arrendamiento de la vivienda):**
 1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitante cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario
 2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.
- **Artículo 3 (Arrendamiento para uso distinto del de la vivienda):**
 1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.
 2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.
- **Artículo 4 (Régimen aplicable):**
 1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.
 2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.
 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
 4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

⁴⁵ Corresponde al Título I (Ámbito de la ley)

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.
 6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.
- **Artículo 6 (Naturaleza de las normas)**⁴⁶: Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.
 - **Artículo 7 (Condición de arrendamiento de vivienda)**: El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.
 - **Artículo 8 (Cesión del contrato y subarriendo)**:
 1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.
 2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.
 - **Artículo 9 (Plazo mínimo)**⁴⁷:
 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

⁴⁶ Corresponde al Título II (de los arrendamientos de vivienda) en Capítulo I (Normas generales)

⁴⁷ Corresponde al Título II (de los arrendamientos de vivienda) en Capítulo II (De la duración del contrato)

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.
3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, 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 en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

- **Artículo 10 (Prórroga del contrato):**

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.
- **Artículo 11 (Desistimiento del contrato):** El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.
- **Artículo 12 (Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario):**
1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.
 2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.
 3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que, en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.
 4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- **Artículo 13 (Resolución del derecho del arrendador):**
1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta

que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.
 3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años.
- **Artículo 14 (Enajenación de la vivienda arrendada):** El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

- **Artículo 15 (Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario):**
1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al

plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

- **Artículo 16 (Muerte del arrendatario):**

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato: a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él. b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia. c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes. d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento. e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior. f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento. Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.
2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el

arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

- **Artículo 17 (Determinación de la renta)**⁴⁸:

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.
2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.
3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.
4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

- **Artículo 18 (Actualización de la renta)**:

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia

⁴⁸ Corresponde al Título II (de los arrendamientos de vivienda) en Capítulo III (De la renta)

del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. 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 y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

- **Artículo 19 (Elevación de renta por mejoras):**

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, 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.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y

aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del 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 presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.

- **Artículo 20 (Gastos generales y de servicios individuales):**

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.
3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.
4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

- **Artículo 21 (Conservación de la vivienda)⁴⁹:**

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cota reparación se trae sea imputable al arrendatario a tenor de los dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a los dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.
4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

- **Artículo 22 (Obras de mejora):**

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.
3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

⁴⁹ Corresponde al Título II (de los arrendamientos de vivienda) en Capítulo IV (De los derechos y obligaciones de las partes).

- **Artículo 23 (Obras del arrendatario):**

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.
2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

- **Artículo 24 (Arrendatarios con discapacidad):**

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.
2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

- **Artículo 25 (Derecho de adquisición preferente):**

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.
2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente

deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.
5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público
6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.
7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante, lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá 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.

- **Artículo 26 (Habitabilidad de la vivienda)**⁵⁰: Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

⁵⁰ Corresponde al Título II (de los arrendamientos de vivienda) en Capítulo V (De la suspensión, resolución y extinción del contrato).

- **Artículo 27 (Incumplimiento de obligaciones):**

1. 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 1.124 del Código Civil.
2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. c) El subarriendo o la cesión inconstituidos. d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.
3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas: a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21. b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.
4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario

- **Artículo 28 (Extinción del arrendamiento):** El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por los siguientes:

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

- **Artículo 36 (Fianza)⁵¹:**

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.
3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.
4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.
5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

- **Artículo 37 (Formalización del arrendamiento):** Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

⁵¹ Corresponde al Título IV (Disposiciones comunes).

3.3.3. Normativa de alquiler de viviendas para fines turísticos

La regulación de los pisos o viviendas de uso turístico es competencia de las Comunidades Autónomas. Por eso, cada comunidad dispone de una normativa de arrendamiento de viviendas para uso turístico. Pero como esta investigación va dirigida a las comunidades autónomas de Madrid, Andalucía, Cataluña y Valencia, a continuación, se va a tratar la legislación de cada comunidad por separado aportando la mayor información de interés posible.

3.3.3.1. Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía⁵²

En cuanto a la comunidad andaluza, la normativa se rige por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turístico y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Según este Decreto:

- “1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencia, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.
2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento”.

El Diario Sur⁵³, teniendo en cuenta el Decreto del BOJA, nos informa que en Andalucía las viviendas destinadas a fines turísticos, pueden ser tanto viviendas completas, es decir, se ceden en su totalidad y en las que su capacidad máxima es de 15 plazas; como viviendas por habitaciones, en las que el propietario debe residir en ellas y no se puede ofertar más de 6 plazas. En ambos casos, las plazas máximas por habitación son cuatro.

El mismo artículo hace mención a las viviendas que no pueden ser inscritas para fines turísticos a saber: las alquiladas por tiempo superior a dos meses continuados por una misma persona; los alojamientos en medio rural que cuenta con su propia regulación; tres o más viviendas de un mismo titular ubicadas en el mismo edificio, complejo o en edificios contiguos; y, por último, las viviendas de protección oficial, ya que son destinadas a vivienda habitual y permanente.

⁵²Ver: https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/BOJA16-028-00009-2130-01_00084776.pdf

⁵³Ver: <https://www.diariosur.es/turismo/registrar-piso-turistico-20180927141933-nt.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F>

Los requisitos que debe cumplir una vivienda para alojar a turistas, a parte del más importantes que es disponer de licencia de ocupación, son los siguientes:

- Las habitaciones deben tener ventilación directa al exterior y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.
- Los pisos deben estar amueblados y contar con los aparatos y utensilios necesarios para su uso inmediato.
- Deben de disponer de refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones (sobre todo desde el mes de mayo a septiembre); y de octubre a abril deben contar con calefacción.
- Deben tener un botequín de primeros auxilios y Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias y un cartel indicándolo en un lugar visible.
- Contarán con un servicio de limpieza a la entrada y salida de nuevos huéspedes.
- Es obligatorio facilitar a los huéspedes toda la información turística que necesitan saber.
- Todos los pisos de alquiler vacacional tienen que contar con ropa de cama, lencería y menaje de casa en general con un juego de reposición.
- Los dueños están obligados a facilitar a los usuarios un número de contacto para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relacionada con la vivienda.

Después de cumplir todos estos requisitos, el paso más importante que debe dar un propietario para poder empezar a comercializar la vivienda, es inscribirla en el Registro de Turismo de Andalucía. Pero antes, debe formalizar una declaración responsable en la que expone el cumplimiento de las condiciones antes mencionadas. Una vez representada la declaración en la oficina virtual del Registro de Turismo de Andalucía y en viviendas con fines turísticos, el propietario ya puede empezar a prestar el servicio de alojamiento turístico. Luego, recibirá una resolución que prueba que la vivienda ha sido inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía y se le asignará un código que debe indicarlo en toda publicidad o promoción que realice por cualquier medio.

Los documentos necesarios que un dueño debe presentar a la hora de realizar la declaración, son: la copia de la licencia de ocupación (entregada por el Ayuntamiento); la escritura de la propiedad o contrato cesión de uso como vivienda con fin turístico; la copia del IBI u otro documento que acredite la referencia catastral; y el certificado de empadronamiento del propietario en caso de tratarse del alquiler de habitaciones.

3.3.3.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Madrid⁵⁴

La legislación que corresponde al alquiler de viviendas o apartamentos para fines turísticos en la Comunidad de Madrid es determinada en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, disponible en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. A diferencia de la normativa andaluza, la legislación madrileña distingue entre dos tipos de alojamientos turísticos, que son⁵⁵:

- *Apartamento turístico*: “se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación”.
- *Vivienda de uso turístico*: “tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casa que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio”.

Estos alojamientos de uso turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico, por lo cual, las estancias en ellos, se computarán por días, semanas o meses, a efectos de precios. Las habitaciones de cada apartamento deben tener una capacidad de dos plazas como máximo, además, debe disponer de dos plazas en camas convertibles en el salón (si el espacio lo permite).

Los apartamentos turísticos madrileños, se identifican mediante llaves y se clasifican en categorías de cuatro, tres, dos y una llave. Por ello, los requisitos mínimos que deben cumplir estos alojamientos, son⁵⁶:

- Condiciones generales para todas las categorías: climatización en todas las dependencias; conexión a medios telemáticos, vestíbulo con recepción y conserjería; salón, cocina completa; dos entradas y escaleras independientes para cliente y para servicio; ascensor en caso de más de una planta; bar-cafetería; teléfono; mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama, baño; y caja fuerte.
- Condiciones específicas para cada categoría: en este caso, se tiene en cuenta el tamaño de la superficie de cada apartamento, esto quiere decir, las

⁵⁴ Disponible en: https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/07/31/BOCM-20140731-1.PDF

⁵⁵ Artículo 2 (Definiciones) del BOCM.

⁵⁶ Artículo 10 (Requisitos mínimos por categorías) del BOCM.

habitaciones, el salón, los baños, de cada categoría deben tener un tamaño específico en m². Los apartamentos de 4 y 3 llaves, tienen que disponer de un baño adicional.

Los titulares de los apartamentos turísticos deben presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad. Una vez presentada la declaración, la inscripción del apartamento en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999⁵⁷.

Por otro lado, las viviendas de uso turístico deben cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Deben estar compuestas como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño.
- Deben especificar un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas; y disponer de un letrero informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia.
- Deben estar amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato.
- Las capacidades máximas del alojamiento son: a) para viviendas inferiores a 25m², hasta dos personas en una pieza habitable; b) para viviendas entre 25m² y 40m², hasta cuatro personas en dos piezas habitables; y para cada 10m² adicionales, se permitirán dos personas más.
- Los propietarios deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materias y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.
- Los propietarios deben proporcionar a los usuarios toda la información necesaria antes de la contratación relativa a la vivienda.

A diferencia de los apartamentos de uso turístico, los propietarios de viviendas de uso turístico, están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico acompañada del Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT). Este certificado acredita el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Disponer de calefacción y suministro de agua fría y caliente.
- Disponer al menos de una ventilación directa al exterior.
- Disponer de un extintor manual.

⁵⁷ Ver: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1999/BOE-A-1999-12089-consolidado.pdf> (Registro de Empresas Turísticas)

- Disponer de señalización básica de emergencia
- Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

3.3.3.3. Normativa de la Comunidad Valenciana⁵⁸

La legislación que corresponde al alquiler de viviendas o apartamentos para fines turísticos en la Comunidad Valenciana es determinada por el Decreto 29/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, *bungalows* y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Según este Decreto el término *vivienda turística* se define así⁵⁹:

“se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio”.

No se podrá destinar una vivienda para uso turístico cuando incumpla con la normativa municipal y cuando se alquile por habitaciones, ya que el alojamiento en viviendas de carácter turístico, debe comprenderse en la unidad completa. destinarse a uso turístico.

Este Decreto tiene en cuenta las categorías de viviendas turísticas como ocurre con el reglamento de la comunidad madrileña. En este caso, las categorías que hay son: superior, primera, y estándar. Los requisitos generales que se deben cumplir para que estas viviendas se destinen a su finalidad, son los mencionados a continuación:

- Estar amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad.
- Comercializarse o promocionarse con finalidad lucrativa, es decir, cederse mediante precio.
- Contar con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico
- Comercializarse o promocionarse con habitualidad.

Pero también hay unas condiciones específicas que se deben cumplir. (Ver Anexo VI). Por ejemplo, en todas las categorías, los servicios de limpieza y de lavandería, el cambio de

⁵⁸ Ver: http://www.dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2009/D_2009_092_ca_D_2015_075.pdf y ver también: <https://alquilerviviendavacacional.com/comunidad-valenciana-guia-definitiva-alquiler-viviendas-turisticas-vt/>

⁵⁹ Artículo 2 (Definición de vivienda turística) del Capítulo I (Disposiciones generales) del Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

lencería, reparaciones, el mantenimiento y la recogida de basura se prestarán según lo acordado en el contrato; y en todos los dormitorios debe haber un armario.

Todas las viviendas deben disponer de servicios mínimos como: un ascensor a partir de la segunda planta; aislamiento térmico y acústico en todas las zonas; tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje; agua caliente; un plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda; y un listado de teléfonos de urgencia y de interés en lugar visible.

Los propietarios o gestores, deben presentar al órgano competente en materia de turismo la declaración responsable, junto a la documentación que acredite la personalidad física o jurídica del interesado, y a la licencia de ocupación de la vivienda de dedicación al uso turístico de ésta o la referente a la actividad de *empresas gestoras*⁶⁰ en los Servicios de atención a la ciudadanía y sus delegaciones, y en la Dirección General de Turismo. Luego se procede a la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat.

3.3.3.4. Normativa de la Comunidad de Cataluña⁶¹

En el caso de Cataluña, su legislación depende del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, publicado en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Esta ley define al término vivienda turística como⁶²:

“Son establecimientos de alojamiento turístico los locales y las instalaciones abiertos al público donde, de forma habitual y con carácter profesional, las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas en esta norma”.

Este decreto no regula el alquiler de habitaciones. Por lo tanto, los requisitos fundamentales que deben cumplir los establecimientos de alojamiento para poder destinarse para fines vacacionales, son los siguientes⁶³:

- Se debe alquilar una vivienda al menos dos veces al año.
- Nunca se debe exceder de 31 días el periodo de arrendamiento.
- La vivienda debe tener cédula de habitabilidad

⁶⁰ “Se consideran empresas gestoras de viviendas turísticas las personas jurídicas o físicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas turísticas, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo”. Artículo 4 del Capítulo I del Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

⁶¹Ver: <https://www.acave.travel/sites/default/files/Decreto%20159-2012.pdf>

⁶²Artículo 1 (Concepto, reglas y principios generales) del Título I (Establecimientos de alojamiento turístico) del DOCG.

⁶³Ver: <https://www.komodore.co/leyalquilervacacional/>; y también <https://raixer.com/blog/normativa-apartamentos-turisticos-cataluna/>. Por supuesto siempre consultando el DOCG.

- No puede tener más inquilinos
- Debe disponer de todo mobiliario y enseres suficientes y estar en buenas condiciones de higiene.
- No debe existir ninguna ordenanza municipal que prohíba el alquiler vacacional en la zona donde se ubica la vivienda.
- Los estatutos de la comunidad de propietarios del edificio donde se encuentra la vivienda, no deben prohibir el arrendamiento de ésta para fin vacacional o turístico.

Una vez cumplidas estas condiciones, se debe solicitar la legalización de la licencia del alquiler turístico, mediante la presentación de una notificación de inicio de actividad al ayuntamiento de la localidad correspondiente. Además, se debe abonar una tasa cuyo precio varía según la población. Una vez solicitada la comunicación de alta, el ayuntamiento remite la documentación al Registro de Turismo de Cataluña que después emite un número que identifica a la propiedad como una vivienda turística.

Cuando se concede la licencia, el propietario es obligado a:

- Facilitar un teléfono de atención inmediata disponible 24 horas al día.
- Garantizar un servicio de mantenimiento y asistencia de la vivienda.
- Remitir a los Mossos d'Esquadra la información de las personas que se alojan en la vivienda en las 24 horas siguientes de su llegada.
- Disponer de hojas oficiales de reclamación.
- Cumplir con todas las obligaciones fiscales.
- Un asunto importante es que, en la comunidad catalana, se recauda el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET), conocido como "*tasa turística*". Esta tasa, se aplica por noche y por huésped hasta un máximo de 7 días que luego se debe liquidar de forma trimestral ante la Agencia Tributaria de Cataluña.

Todas las normativas de estas comunidades que se han tratado, manifiestan que los precios fijados deben ser adecuados a la calidad de los bienes y servicios, también deben incluir los precios aplicables. El precio reflejado es lo que se debe pagar por noche y se entiende que en el precio va incluido los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y limpieza.

3.3.4. Cómo comprar una casa en España siendo extranjero⁶⁴

كيف يمكن للأجانب شراء مسكن في إسبانيا

يجب على الأجنبي العربي، الذي يريد شراء منزل أو سكن أو شقة في إسبانيا، الالتزام بالشروط

التالية:

(أ) أن يتوفر من رقم بطاقة تعريف الأجانب ممنوح من طرف وزارة الداخلية. يمكن الحصول عليه بالحضور شخصيا أو من خلال ممثل قانوني في إسبانيا.

(ب) ينصح أن يكون لدى الأجنبي حساب بنكي إسباني ليتمكن من تسديد مبلغ الضرائب والرسوم المرتبطة بالمسكن بشكل مباشر، أو الحصول على رهن عقاري في بنك إسباني؛ و/أو تحويل المبلغ الضروري من البلد الأصلي لشراء العقار.

(ت) إجراء عقد خاص معروف باسم "عقد الدفعة الأولى" حيث يتم دفع جزء من السعر النهائي.

(ث) يتم بيع وشراء المسكن أمام كاتب العدل ثم يتم التسجيل في سجل الممتلكات.

بعد معرفة المتطلبات الأساسية، ينبغي على الأجنبي أن يسدد بعض التكاليف لشراء مسكنه المستقبلي في إسبانيا. وهي التالية:

- دفع مبلغ ضريبة القيمة المضافة في حالة المساكن الجدد أو التحويل الأول. إن النسبة المئوية هي 10% من سعر العقار.
- في حالة المساكن المستعملة أو النقل الثاني لا تدفع ضريبة القيمة المضافة، بل يجب دفع مبلغ ضريبة تحويل الممتلكات. وفي هذه الحالة حسب كل إقليم من أقاليم الحكم الذاتي، تتراوح النسبة المئوية تكون ما بين 6% و 10%.
- دفع ضريبة تحويل الأصول والأفعال القانونية الموثقة، التي تتم عند شراء المسكن بتسديد سعر ضريبة القيمة المضافة وعند شراؤه هن خلال الرهن العقاري.
- تسديد تكلفة الصك العام في مكتب التسجيل.
- تسجيل العقد في سجل الممتلكات.
- في حالة اختيار الرهن العقاري، تشمل الضرائب والكاتب العدل؛ وتشمل ضرائب الرهن العقاري و تسجيل العقد في سجل الممتلكات.

⁶⁴ Ver: <https://www.properstar.es/comprar-casa/espana/comprar-vivienda-siendo-extranjero> ; <https://gmtaxconsultancy.com/es/no-residentes/como-comprar-una-casa-en-espana-siendo-extranjero/>

- عندما يقوم أجنبي بشراء مسكن ولكّنه لا يعيش في الأراضي الإسبانية بشكل دائم، عليه أن يدفع ضريبة الدخل لغير المقيمين (والنسبة المئوية هي 24%). وهذا يجعله معفياً من دفع ضريبة الدخل الشخصي (وسيكن من الواجب أن يسدد هذه الضريبة إذا مكث في إسبانيا أكثر من 183 يوماً في السنة).

3.3.5. Derechos de los extranjeros que invierten en la compra de un inmueble⁶⁵

حقوق الأجانب الذين يستثمرون في شراء العقار

يحق للأجانب من خارج الإتحاد الأوروبي، الذين ينوون الإقامة في إسبانيا، بالحصول على "تأشيرة الإقامة" لمدة سنة واحدة. وبعد تلك المدة يمكنهم تقديم طلب للحصول على "تصريح بالإقامة" صالح لمدة عامين.

للحصول على تأشيرة الإقامة⁶⁶، لا بدّ من شراء عقار قيمته 500.000 يورو على الأقل. وبالإضافة إلى ذلك، يجب على المستثمر الأجنبي الالتزام ببعض الشروط العامة (وفقاً للمادة⁶⁷ 62 من القانون 14/2013):

- أن يكون معفي من سوابق قضائية.
 - أن يتوفّر على موارد مالية كافية.
 - أن يكون لديه تأمين صحي عام أو خاص مقبول من طرف شركة تأمين مسموح لها بالعمل في إسبانيا. وفي هذه الحالة، يتطلب أن يكون سند التأمين مترجم من طرف مترجم محلّف.
 - ألا يكون مطرود من الدول التي يتواجد بينها وبين إسبانيا اتفاقية.
 - أن يكون صاحب العقار.
 - أن يدفع ضريبة الإجراءات.
 - أن يقدّم الوثائق التي تثبت الاستثمار:
- شهادة الملكية والمصاريف لسجل الممتلكات المتعلقة بالعقار.

⁶⁵ Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Sección 2ª. Movilidad internacional. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-10074-consolidado.pdf>

⁶⁶ <http://www.exteriores.gob.es/Consulados/LOSANGELES/es/InformacionParaExtranjeros/Paginas/Visado-de-Residencia-por-Adquisici%C3%B3n-de-Bienes-Inmuebles-en-Espa%C3%B1a.aspx>

⁶⁷ Artículo 62 (Requisitos generales para la estancia o residencia). Pág. 70-71.

- إذا كان اقتناء العقار في مرحلة إجراءات التسجيل، سيكون كافياً تقديم الشهادة المذكورة سابقاً عند تقديم طلب تأشيرة الإقامة.
 - وثيقة إثبات الاستثمار، قيمته 500.000 على الأقل، في الممتلكات العقارية خالية من كل المصاريف والضرائب.
 - إذا لم يتم الشراء رسمياً، فيجب تقديم سند خطاب النوايا الذي يضمن عملية البيع والشراء مع شهادة من المؤسسة المالية في إسبانيا.
- بعد انتهاء مدة تأشيرة الإقامة واختيار تقديم الطلب للحصول على تصريح الإقامة، على الأجنبي أن ينفذ الشروط المذكورة سابقاً للمدة 62 والتزام بالشروط التالية:
- أن تكون تأشيرة الإقامة صالحة أو إذا كانت قد انتهت مدة صالحيتها، يجب ألا يكون قد مرّ أكثر من 90 يوماً على ذلك.
 - أن يكون صاحب العقار.
 - أن يكون قد سافر إلى إسبانيا مرة واحدة على الأقل خلال فترة الإقامة.
 - أن يكون أوفى بجميع الالتزامات الضريبية والالتزامات الضمان الاجتماعي.

3.3.6. La traducción en el sector inmobiliario

Primeramente, hay que aclarar que no existen muchos estudios propios dedicados a la traducción inmobiliaria exclusivamente (en todos los idiomas), pero investigando y recopilando información en distintas fuentes, se ha podido crear una idea general sobre la traducción en este sector.

A causa del aumento de inversión en propiedades por parte de extranjeros en España, muchas empresas/agencias inmobiliarias han comenzado a realizar la traducción de toda la información que ponen a disposición de los clientes, sobre todo al inglés. Gracias a esto, se ha podido facilitar, en cierta medida, el acceso de clientes potenciales y conseguir un buen posicionamiento en el mercado.

La traducción en el sector inmobiliario requiere de una traducción especializada, como ocurre en otros ámbitos estudiados. Este ámbito es muy inestable, esto quiere decir que de-

pende de la demanda y por ello, varían las necesidades de idiomas a los que se va a traducir. Por eso los idiomas a los que se traducen los contenidos de tipo inmobiliario son muy diferentes. En España las lenguas más demandadas en este sector son el inglés, el alemán y el francés⁶⁸. Pero el ruso, el chino o el árabe también destacan en el mercado inmobiliario⁶⁹.

En este ámbito, se elaboran traducciones de contenidos muy distintos, de tipo corporativo, legal, comercial, etc. y todo bajo requisitos culturales muy específicos. Por lo que, Miguel Ángel Campos Pardillos (2007)⁷⁰ divide la traducción inmobiliaria en tres campos:

- La traducción inmobiliaria como traducción publicitaria. Dentro de este campo se incluye todo aquello relacionado con el marketing de las agencias inmobiliarias. En este caso, se necesita hacer una traducción a la inversa de folletos, páginas web, etc. El traductor en este aspecto, puede tener algunas dificultades para llevar a cabo su labor. Por lo que puede encontrarse con el dilema de si la publicidad se adapta o se traduce, aunque en los dos aspectos, debe forzarse en realizar un mensaje atractivo en lengua meta que luego será revisada por un hablante o grupo de hablantes nativos⁷¹.

“...el traductor puede visitar cuantas páginas web desee de inmobiliarias de los países de origen para asumir tanto terminología como estilo... al funcionar el mensaje traducido de forma completamente independiente del original el traductor tiene mano libre para buscar fórmulas publicitarias más adaptadas a la cultural meta, añadiendo, cambiando o quitando elementos”.

El mismo autor nos informa de otro de los problemas con los que puede encontrarse el traductor, y es la eterna batalla de la traducción para Internet, es decir:

“...el cliente normalmente remite el texto al traductor, recibe la versión y luego la pasa al diseñador de sitios web para que incluya el texto en el idioma requerido e inserte los enlaces. Este, no obstante, puede ser el origen de importantes problemas, porque el traductor puede aprovechar la no presencia simultánea de los dos idiomas para redactar un mensaje más ágil que un original a veces lastrado por una sintaxis larga y premiosa, pero no es el que controla finalmente la totalidad de la página; algunos de los elementos finales los traduce el diseñador web o incluso el propio cliente...”.

⁶⁸ Era lógico encontrarse con este dato, pero el objetivo de este estudio es saber qué postura o posición tiene el idioma árabe en el sector.

⁶⁹ Ver: <https://www.at-languagesolutions.com/atblog/traduccion-sector-inmobiliario/>

⁷⁰ Campos Pardillos, Miguel Ángel (2007): “Documentación y Traducción en el sector inmobiliario”. Págs. 52–58

⁷¹ Campos Pardillos, comenta que el grado de exigencia del lector es menor.

- La traducción inmobiliaria como traducción jurídica: el ámbito escrito: este campo abarca la traducción previa escrita y la intervención oral⁷² en notarías. La traducción escrita, en muchos casos, debe ser jurada. Se traducen las escrituras de compraventa y los contratos de arrendamientos. El traductor, al realizar este tipo de traducciones⁷³:

“... no puede adaptar, cambiar el orden, ni eliminar elementos que considere superfluos, sino que ha de ser exquisitamente literal...”.

- La traducción inmobiliaria como traducción jurídica: traducción a vista e interpretación de enlace: primero hay que destacar que la interpretación normalmente debe ser literal y completa. La labor del traductor/intérprete se distingue en su intervención en la notaría. Aquí se hace una traducción a vista de la escritura de compraventa y al mismo tiempo hace interpretación consecutiva para resolver aquellas preguntas que vayan surgiendo entre el personal de notaría y el cliente. Campos Pardillo manifiesta que:

“Antiguamente la traducción en sí tenía lugar ante el notario, pero ante la sobrecarga de trabajo de las notarías, en la mayoría de los casos se opta por dejar que el intérprete se sienta con el cliente antes de la firma, que traduzca con tranquilidad, y una vez el cliente se declara satisfecho se pasa a la firma, para lo cual sí actúa el intérprete traduciendo las instrucciones del notario, pero no es documento en sí”.

Para los tres campos, el traductor/intérprete debe estar consciente de la importancia del conocimiento previo, es decir debe estar bien documentado. Por consiguiente, la documentación o formación la puede obtener de diccionarios, glosarios, documentos jurídicos (tanto españoles, como del país de la lengua meta a la que se va a realizar la traducción), visitar las páginas web en el idioma que se va a realizar la traducción, etc.⁷⁴

⁷² Se verá en el siguiente campo con más detalle.

⁷³ Campos Pardillos, Miguel Ángel (2007): “Documentación y Traducción en el sector inmobiliario”. Págs. 55.

⁷⁴ Todas las páginas web de las agencias con las que he contactado, están traducidas al inglés y al francés. Algunas también están traducidas al alemán. Pero ninguna de las agencias encuestadas dispone de página web traducida al árabe.

4. MARCO PRÁCTICO

Una vez definidos los objetivos de esta investigación y tras, realizar una aproximación general a la mediación intercultural, la interpretación y la traducción en los servicios públicos en general, teniendo en cuenta la lengua árabe en particular; y haber realizado un estudio generalizado sobre los extranjeros árabes en España y sobre el sector inmobiliario español; hemos considerado conveniente completar esta aproximación al estado de la cuestión con una investigación empírica basada en una encuesta a los agentes de diferentes agencias inmobiliarias repartidas por las zonas de España escogidas para el estudio.

4.1. MUESTRA DE DATOS Y MÉTODO

Para esta investigación, se ha partido de la propuesta de una serie de preguntas a las que se darán respuestas a lo largo del trabajo.

- ¿Se enfrentan los agentes inmobiliarios y clientes árabes a problemas de comunicación lingüística?
- ¿Conocen los agentes inmobiliarios al servicio de mediación/interpretación y traducción en los servicios públicos? ¿hacen uso de ello?
- ¿Cómo es el servicio de mediación intercultural/interpretación y traducción en las agencias inmobiliarias?
- Los agentes inmobiliarios, ¿se enfrentan a problemas culturales con los clientes? ¿qué soluciones sugieren?
- ¿Deben tener las agencias inmobiliarias sus propios intérpretes o traductores?

4.1.1. Encuesta en línea

Al principio, se decidió realizar unas entrevistas presenciales y online a los agentes inmobiliarios con los que se había contactado, porque así se iba a llegar a conclusiones mucho más específicas. Pero el motivo por el que nos decantamos por la encuesta en línea fue que, debido al confinamiento, y a las dificultades que están teniendo todos los empleados de las agencias inmobiliarias, se ha decidido cambiar el trabajo y realizar una investigación de campo.

De manera específica, para contestar a las preguntas anteriores, se ha realizado una encuesta online de 23 preguntas⁷⁵ (abiertas, semiabiertas y cerradas) a los agentes inmobiliarios. Para ello, primero se ha realizado una búsqueda en Internet para encontrar las agencias inmobiliarias más importantes de la Comunidad de Andalucía, en general de la Costa del Sol, de algunas zonas de la Comunidad Valenciana, de la Comunidad de Madrid y de la provincia de Barcelona y específicamente a las que acude mucha población extranjera.

Tras una búsqueda exhaustiva por Internet, se ha encontrado una lista de opiniones sobre las agencias más importantes, seguidamente se ha procedido a buscar en las páginas web de cada agencia y contactar con sus agentes⁷⁶. Acto seguido, se contactó con todos los empleados vía email y vía telefónica (con este método se pretendía asegurarse de que los agentes iban a conceder y realizar la encuesta). De algunos agentes no se ha podido obtener ninguna respuesta, otros han accedido a contestar vía telefónica sin realizar la encuesta online y otros sí que accedieron a completarla sin ningún problema.

⁷⁷En total se ha contactado con 38 agentes, algunos pertenecen a la misma compañía y otros son de compañías diferentes, de los cuales cinco se han negado a completar la encuesta; de ocho agentes he recibido la respuesta mediante contacto telefónico; y, por último, los resultados obtenidos son de veinticinco agentes que han accedido a su realización.

4.1.2. Diseño de las preguntas de la encuesta

Como se ha comentado anteriormente, cuando se decidió por trabajar en este tema, se determinó que el método de investigación se resolviera mediante la realización de entrevistas a agentes inmobiliarios. Por lo que se empezó realizando un guion de preguntas abiertas. Pero por la situación por la que está pasando nuestro país y por la que están pasando la mayoría de los empleados de todos los sectores, no solo los del ámbito inmobiliario, se ha tenido que cambiar a un estudio de campo para obtener resultados cuantitativos. Por eso, esto ha hecho que se cambie todas las preguntas de abiertas a cerradas, semiabiertas y abiertas en cierto modo.

Durante la formulación de las preguntas, se han planteado las cuestiones más importantes y las que más interesan en el mundo de la mediación intercultural/interpretación y

⁷⁵ Ver Anexo VII.

⁷⁶ Hay que especificar que una agencia dispone de varios agentes, y cada agente tiene su clientela. Por lo tanto, que uno tenga clientes árabes no significa el otro también.

⁷⁷ Todos los agentes con los que he contactado, me han comentado que querían mantenerse en anonimato.

de la traducción en los SSPP. Por eso, el contenido de las preguntas realizadas se basa en los objetivos que pretendíamos conseguir con esta investigación.

La línea de preguntas del cuestionario realizado, se estructura de la siguiente forma:

- En primer lugar, se ha recogido información de la zona a la que pertenecen las agencias inmobiliarias donde trabajan los agentes contactados. Esta información ayuda a corroborar si los lugares elegidos para ser estudiados, son o no son los elegidos por la población árabe.
- En segundo lugar, se ha recogido la información que más nos aporta a nuestro estudio, y es si el agente inmobiliario tiene clientes árabes. En caso de no tener clientes de esta población, la encuesta se deja de completar.
- A partir de ahí, las preguntas formuladas para conseguir nuestro objetivo han sido (Ver Anexo VII):

- **En caso de tener clientes árabes, ¿de qué países?**

Mediante esta pregunta, se pretende saber por parte de qué población árabe se tiene más demanda para alquilar o comprar una vivienda. Ayudaría a saber en un futuro qué dialectos son los más utilizados.

- **¿Por qué están interesados en alquilar o comprar una vivienda?**

Con esta pregunta, se sabría si los que llegan a España, lo hacen para residir en nuestro país a corto o a largo plazo; o por intereses vacacionales; o por negocios o por estudios.

- **¿Cómo calificaría el volumen de ventas a clientes árabes?**

- **¿Con qué frecuencia alquila viviendas?**

Estas dos preguntas, darán información para saber si la mayoría prefiere comprar o alquilar una vivienda. Puesto que comprar una vivienda, puede que se haga invirtiendo una cantidad de dinero que pueda facilitar al cliente árabe la obtención del visado de residencia o permiso de residencia.

- **¿Debe seguir algún tipo de protocolo a la llegada de un cliente de origen árabe?**

- **En caso afirmativo, ¿qué pautas sigue?**

Estas preguntas se han formulado con el objetivo de saber si hay algún tipo de “trato especial” para los clientes árabes, puesto que son personas que proceden de países de cultura, religión, costumbres, tradiciones, idiomas diferentes a nuestro país.

- **Estos clientes, ¿hablan español?**

- **En caso negativo, ¿qué idioma hablan?**

- **En caso de hablar solamente la lengua árabe, ¿cómo se gestiona esa barrera lingüística-comunicativa?**
- **¿Conoce el servicio de interpretación lingüística?**
- **¿Lo ha solicitado alguna vez?**

Con estas cinco preguntas, se quiere llegar a la conclusión de cómo se comunican los agentes con los clientes, es decir, queremos saber qué idioma hablan la mayoría. En caso de no hablar español ni inglés ni francés ni otra lengua de las indicadas en la pregunta, ¿qué idioma hablan? ¿cómo se comunican? Necesitan del servicio de un intérprete o han contratado alguna vez su servicio.

- **A veces, no solo el idioma marca esa barrera que puede haber entre un trabajador y un cliente, sino que también puede surgir algún problema sociocultural, ¿lo ha tenido alguna vez?**
- **En caso afirmativo, ¿podría indicar brevemente cuál y cómo lo ha solucionado?**
- **¿Conoce usted el servicio de mediación intercultural?**
- **¿Lo ha solicitado alguna vez?**

Gracias a estas preguntas, se puede saber si los agentes han podido tener algún tipo de problemas socioculturales que no tienen nada que ver con el idioma. Un ejemplo a lo que se quiere referir es: “imaginemos que un cliente árabe de religión musulmana, llegue a una casa que ha alquilado y de repente se encuentra algún tipo de decoración con una Cruz o con la foto de la Virgen, y este motivo hace que entre en discusión con el agente. En este caso el agente puede que no sepa el motivo y que le parezca algo absurdo. Por eso necesitaría un mediador intercultural o intérprete⁷⁸ que pueda ayudarles a resolver el problema”.

- **¿Dispone de recursos informativos (folletos, explicativos, documentos, contratos, información sobre una vivienda, etc.) traducidos al árabe?**
- **¿Conoce el servicio de traducción?**
- **¿Lo ha solicitado alguna vez?**

El objetivo de esta pregunta es saber si la empresa dispone de documentos de cualquier tipo (siempre y cuando sean de tipo inmobiliario), en árabe. En caso de tenerlos si han contratado alguna vez a traductores profesionales para llevar a cabo la labor de traducir esos documentos.

- **En caso de haber solicitado el servicio de un intérprete/mediador intercultural o traductor, ¿a quién contrata?**

Mediante esta pregunta se sabrá a quién han contratado o con quién han contactado para prestarles el servicio de intérprete/mediador o traductor. Con esto queremos llegar a la conclusión de si ocurre lo mismo en otros ámbitos, y es el hecho de que pueden conformarse comunicándose con gestos, trayendo algún familiar o amigo para hacer de intérprete, etc. y en caso de necesitar el servicio de traducción, si han

⁷⁸ Digo intérprete porque como ya hemos visto en apartado anteriores, el mediador intercultural e intérprete desempeñan labores similares en la mayoría de los servicios públicos.

contactado con algún profesional o se conforman con el servicio de una persona bilingüe, por ejemplo.

- **¿Cree que las agencias inmobiliarias a las cuales asiste un considerado número de extranjeros árabes que no hablan español deban tener traductores, intérpretes y/o mediadores interculturales propios (en plantilla o colaboradores)?**
- **¿Qué conocimientos cree que deberían tener estos profesionales acerca del sector inmobiliario?**

Estas dos últimas preguntas son importantes, sobre todo de cara al futuro. Es decir, pueden ayudar a conocer si la mediación intercultural, interpretación y traducción del árabe en los SSPP, también son necesarios para el ámbito que está tratando el estudio. Pues pueden reflejar si en un futuro, puede que sea necesario tratar más temas de tipo inmobiliario en los cursos especializados, no solo para el árabe sino también para otros idiomas.

4.2. ANÁLISIS Y RESULTADOS

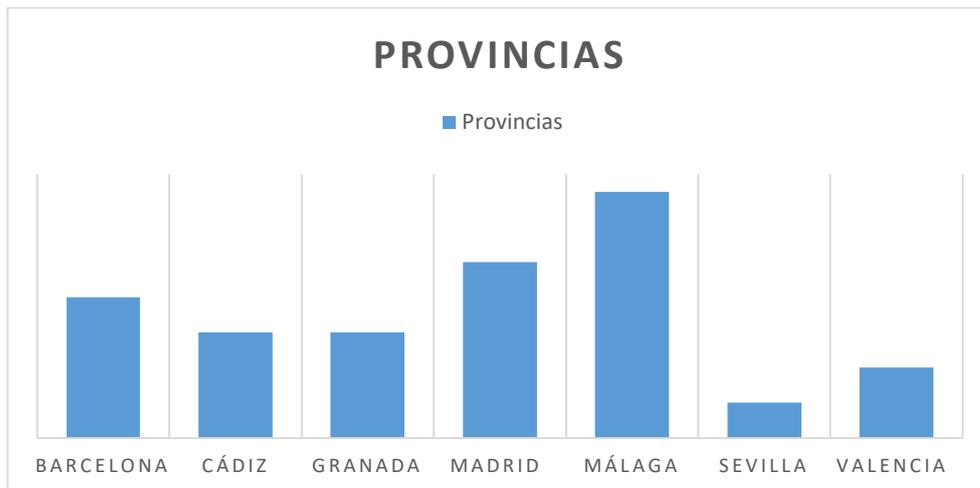
Primeramente, hay que comentar que:

- Siete de los ocho agentes contactados que han dado su respuesta durante la llamada telefónica, han comentado que nunca han tratado con clientes árabes;
- Una agente de Marbella en concreto, aclaró que nunca tuvo problemas de comprensión lingüística con clientes árabes porque o hablaban inglés o francés o en algunos casos ha habido clientes que venían acompañados por su abogado⁷⁹ y éste traía consigo a alguien que conocía el idioma (la agente no podía especificar si se trataba de un intérprete o algún conocido del abogado o del cliente).

Por lo tanto, a continuación, se va a analizar los resultados de todas las preguntas contestadas por separado, y por último se pasará a hacer una conclusión general de todo lo analizado:

⁷⁹ Cuando la agente me dijo que a veces los abogados venían acompañados con alguien que hacía el servicio de interpretación, decidí realizar una encuesta específica para abogados. Esta encuesta no ha tenido ningún éxito. Porque todos los abogados con los que he contactado no han querido hacer la encuesta o su respuesta por teléfono ha sido que, si iban a proceder a realizarla, pero que la final no ha habido respuesta alguna. No obstante, un abogado me dio su respuesta por teléfono, y dijo: *“no suelo tener clientes árabes, la mayoría de mis clientes son de origen británico o alemán. Por lo que en mi compañía disponemos de profesionales que dominan el inglés, el francés y el alemán. Pero la mayoría de las veces sea la nacionalidad de cliente de donde sea, solemos hablar con ellos en inglés”*.

1. ¿A qué comunidad autónoma o provincia pertenece la agencia?



Esta pregunta la han contestado los 25 agentes que han procedido a realizar la encuesta. La mayoría han sido de la provincia de Málaga. Los agentes que han contestado por cada provincia han sido:

- Cuatro de Barcelona lo que presenta un 16% de los agentes que han realizado la encuesta.
- Tres de Cádiz que presentan un 12%.
- Tres de Granada con un 12%, igual que la provincia de Cádiz.
- Cinco de la Comunidad de Madrid presentando un 20% de los agentes.
- Siete de la provincia de Málaga con un 28%.
- Uno de la provincia de Sevilla que solo presenta un 4%.
- Dos de la Comunidad Valenciana con un 8%.

2. ¿Ha tenido alguna vez clientes de origen árabe?

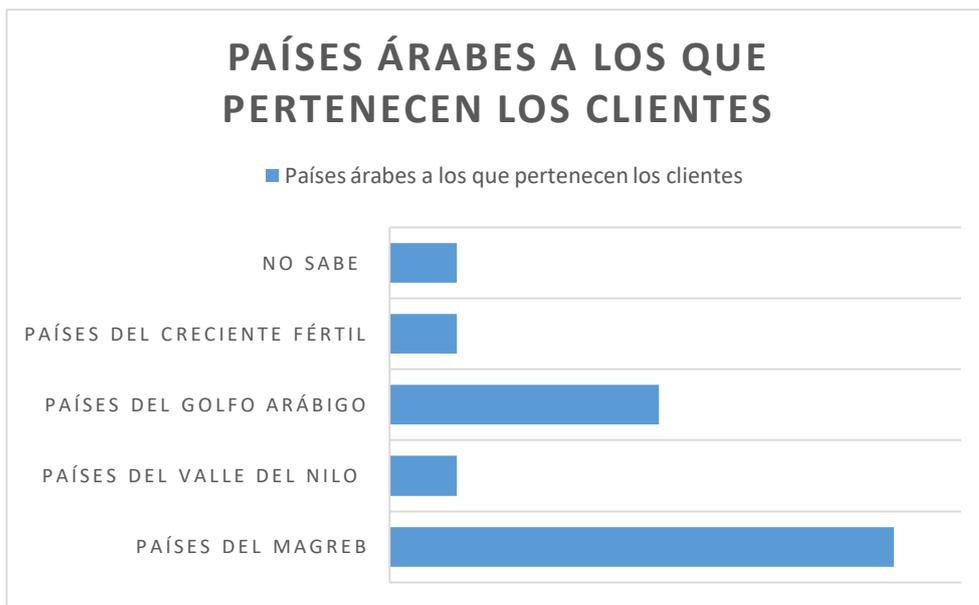


Esta pregunta también ha sido contestada por los 25 agentes. Un 68% (un total de 17 agentes) han contestado que sí han tenido clientes de origen árabe; y un 32% (8 empleados) nunca han tenido clientes árabes. Teniendo en cuenta esto, a partir de las siguientes preguntas, las respuestas obtenidas son de 17 agentes, puesto que los que han contestado que no, han dejado de realizar la encuesta ya que no interesa seguir realizándola.

3. Caso afirmativo, ¿de qué países?⁸⁰

El total de los resultados es el siguiente: quince agentes (88,2%) han seleccionado que sus clientes árabes son de los países de Magreb; dos (11,8%) han contestado que sus clientes son de origen egipcio y sudanés; ocho agentes (lo que presenta un 47,1%) han respondido que sus clientes árabes son de países del Golfo Árabe; dos agentes (11,8%) han tenido clientes de países del Creciente Fértil; y, por último, dos no han sabido de donde eran sus clientes árabes.

⁸⁰ En esta pregunta, los agentes podían elegir varias opciones, por eso los resultados han sido los siguientes: un agente ha tratado con clientes árabes de todos los países de la Liga Árabe. Se ha obtenido una respuesta en la que se ha seleccionado a los países del Magreb, del Golfo Árabe y del Creciente Fértil (Iraq, Jordania, Líbano, Siria y Palestina). Ha habido una respuesta en la que el agente ha contestado que sus clientes árabes son de origen magrebí, egipcio y sudanés. Seis agentes han coincidido en que sus clientes son de los países del Magreb y del Golfo Árabe; y otros seis solo han tratado con clientes de nacionalidades magrebíes; y dos no sabían que contestar.



4. ¿Por qué están interesados en alquilar o comprar una vivienda?



Esta cuestión es parecida a la pregunta anterior en lo que se refiere a la selección de las respuestas, es decir, en esta pregunta se podía elegir varias opciones a la vez: por eso, uno de los agentes encuestados, ha seleccionado todos los motivos por los que los clientes árabes están interesados en comprar o alquilar una vivienda; otro ha contestado que sus clientes estaban interesados porque o residen en España o por vacaciones o por trabajo; para otro, sus clientes árabes están interesados en su servicio para residir en España, o para pasar unas vacaciones, o para estudiar. Cinco agentes han coincidido en que los árabes con los que han tratado, han estado interesados en

alquilar o comprar una vivienda para residir en España o por vacaciones. Un agente ha contestado que sus clientes árabes estaban interesados por alquilar o comprar una vivienda porque o vienen por vacaciones o por estudios. Un agente ha comentado que no sabía el motivo de interés por la compra o alquiler de la vivienda; tres han coincidido en que sus clientes tenían el interés de alquilar o comprar porque residen en España; cuatro respuestas han sido por vacaciones.

Concluyendo, once agentes lo que presenta un 64,7% de los 17 agentes que han seguido haciendo la encuesta, han contestado que la mayoría de sus clientes árabes interesados en comprar o alquilar una vivienda, lo han hecho porque residen en España; trece (con un 76,5%) ha respondido que sus clientes árabes están interesados por intereses vacacionales. Dos (11,8%) agentes han coincidido en que han tratado con árabes que han estado interesados por sus servicios, por motivos laborales; tres (17,6%) han contestados que sus clientes han querido comprar o alquilar una vivienda por estudios. Por último, un agente no sabía el motivo por el que sus clientes árabes están interesados en comprar o alquilar una vivienda.

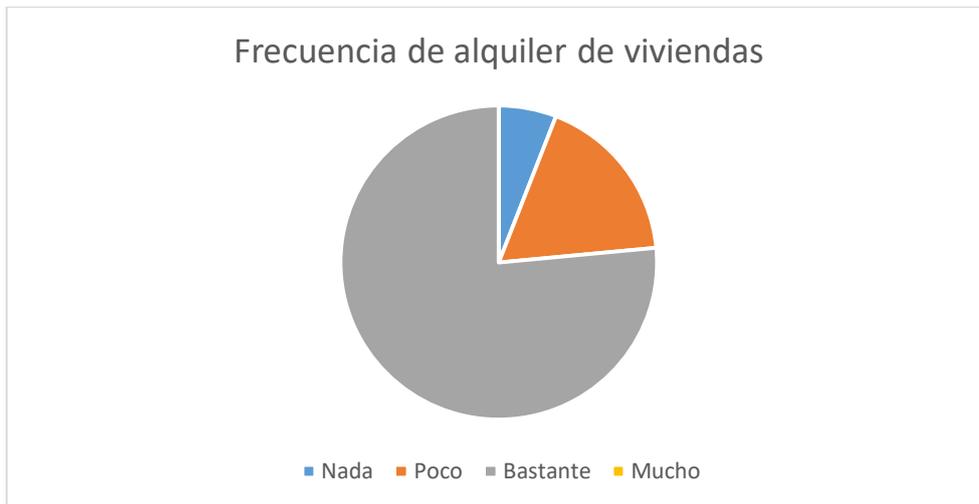
5. ¿Cómo calificaría el volumen de ventas a clientes árabes?



En esta pregunta un 76,5% de los agentes que han seguido haciendo la encuesta (lo que equivale a un total de 13 agentes) han dicho que el volumen de ventas a clientes árabes es poco; dos agentes (11,8%) han contestado que bastantes árabes están

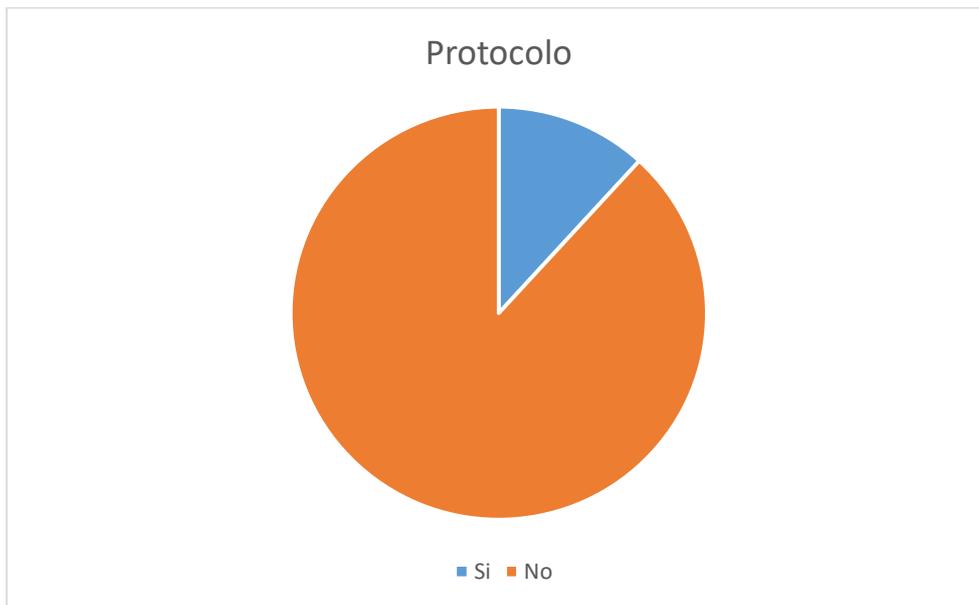
interesados en comprar una vivienda; y otros dos (11,8%) han respondido que el volumen de ventas a clientes árabes es nulo. Por último, como se puede observar nadie ha seleccionado la opción “mucho”.

6. ¿Con qué frecuencia alquila viviendas?



En lo que respecta a la frecuencia de alquiler de una vivienda, pasa todo lo contrario con la venta. Es decir, los resultados han sido los siguientes: un 76,5% (13 agentes) han contestado que hay bastantes clientes árabes interesados en alquilar. Un 17,6% (un total de 3 agentes), dicen que el volumen de alquiler es poco; y un agente (5,9%) ha contestado que la frecuencia de alquiler de viviendas por parte de clientes árabes, es nula. Como ha ocurrido en la anterior pregunta, nadie ha respondido que el volumen de alquiler a dichos clientes, es “mucho”.

7. ¿Debe seguir algún tipo de protocolo a la llegada de un cliente de origen árabe?



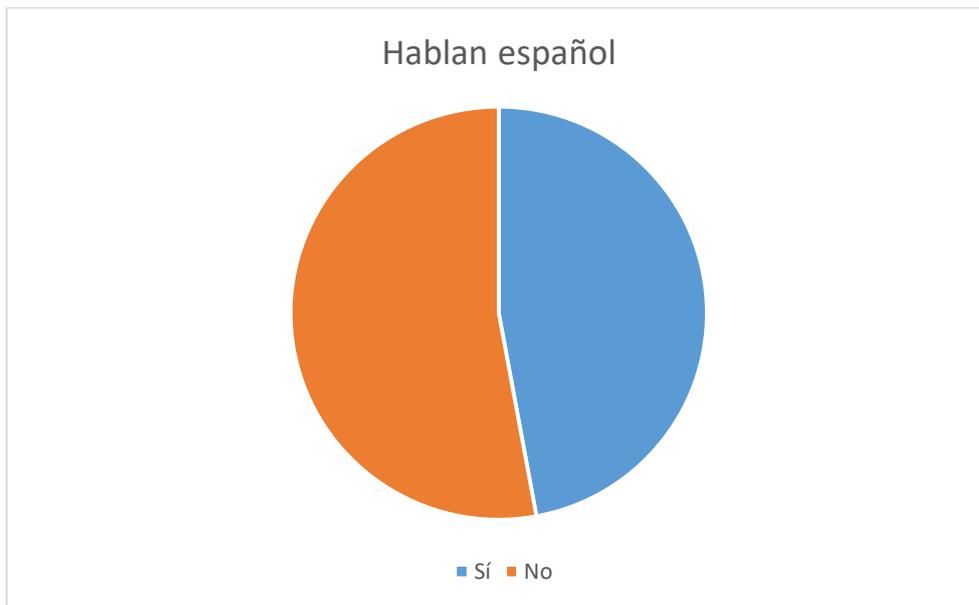
Quince (88,2%) de los diecisiete agentes que han seguido haciendo la encuesta, han contestado que nunca siguen un protocolo a la llegada de un cliente árabe interesado en los servicios que presentan. Dos agentes (11,8%) si siguen un protocolo.

8. Caso afirmativo, ¿qué pautas sigue?

Uno de los dos agentes que ha contestado a que, si sigue un protocolo a la hora de recibir clientes árabes, ha contestado que las pautas que sigue son: *“hospitalidad, amabilidad y comprensión”*.

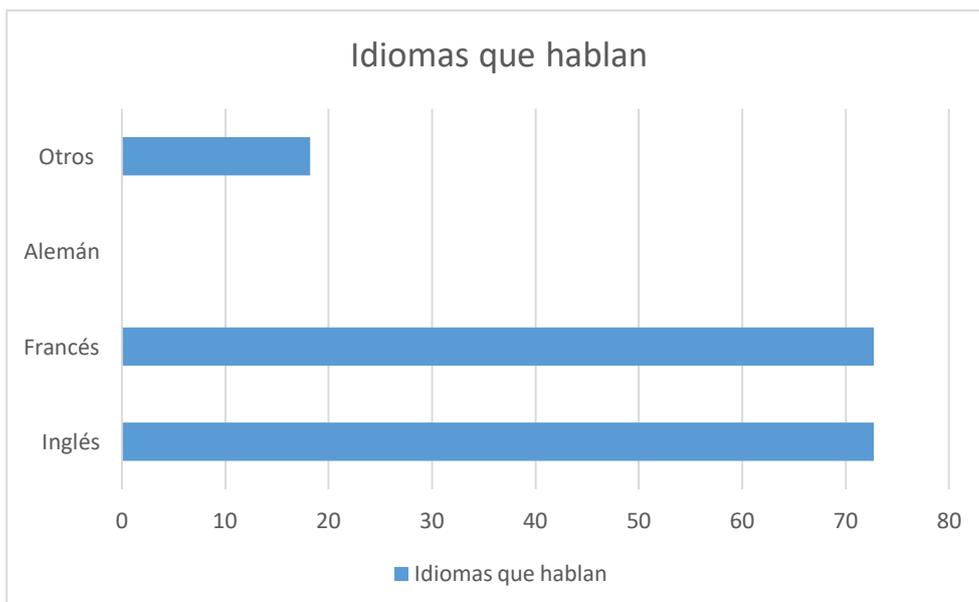
Pero el otro agente, no ha contestado a esta pregunta. Lo que nos hace dudar, si ha entendido la cuestión en sí.

9. Estos clientes, ¿hablan español?



Los resultados de esta pregunta, han sido bastante igualados. Por eso, el 52,9% de los agentes inmobiliarios (equivale a 9 agentes en total) han contestado que sus clientes árabes no hablan español; el 47,1% restante (8 agentes) ha respondido que sus clientes si hablan español.

10. Caso negativo, ¿qué idioma hablan?



Teniendo en cuenta que esta pregunta se debía contestar solo por parte de los agentes que han respondido que sus clientes no hablan español en a la anterior, pues ha habido

dos respuestas (con un 9,1% cada respuesta) por parte de otros agentes, que su contestación ha sido:

- Primer agente: *“Los que residen hablan español”*.

Este mismo ha respondido que sus clientes árabes hablan francés e inglés.

- Segundo agente: *“Algunos también hablan español”*.

Este último también ha contestado que los árabes con los que trata hablan inglés y francés.

Por otro lado, 3 agentes han coincidido en que sus clientes árabes hablan inglés y francés; otros tres han contestado que sus clientes solo hablan inglés; y los tres restantes han dicho que sus clientes dominan el francés.

Por eso, en la imagen, los resultados son iguales (con un 72,7% que equivale a 8 respuestas) tanto para el francés como para el inglés. En lo que respecta al alemán, nadie lo ha seleccionado.

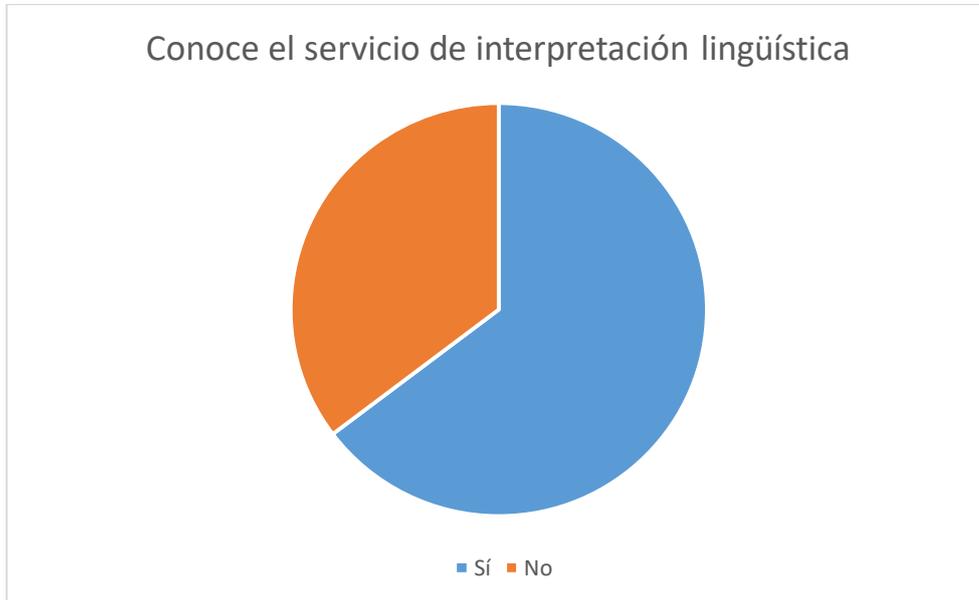
11. En caso de hablar solamente la lengua árabe, ¿cómo se gestiona esa barrera lingüística-comunicativa?

Como esta pregunta ha sido de tipo abierta, pues las respuestas obtenidas han sido:

- *“A veces los interesados en comprar o alquilar, vienen con un acompañante que domina el español para traducirles”*.
- *“A través de un colaborador del sector”*.
- *“Los que no saben otro idioma, vienen acompañados de amigos o familiares que hablan español”*.
- *“Tengo facilidad para hablar el idioma árabe”*.
- *“En mi caso, hablo árabe”*.

12. ¿Conoce el servicio de interpretación lingüística?

A partir de esta pregunta y de las siguientes ya vamos a obtener toda la información que más interesa para la conclusión de nuestro trabajo.



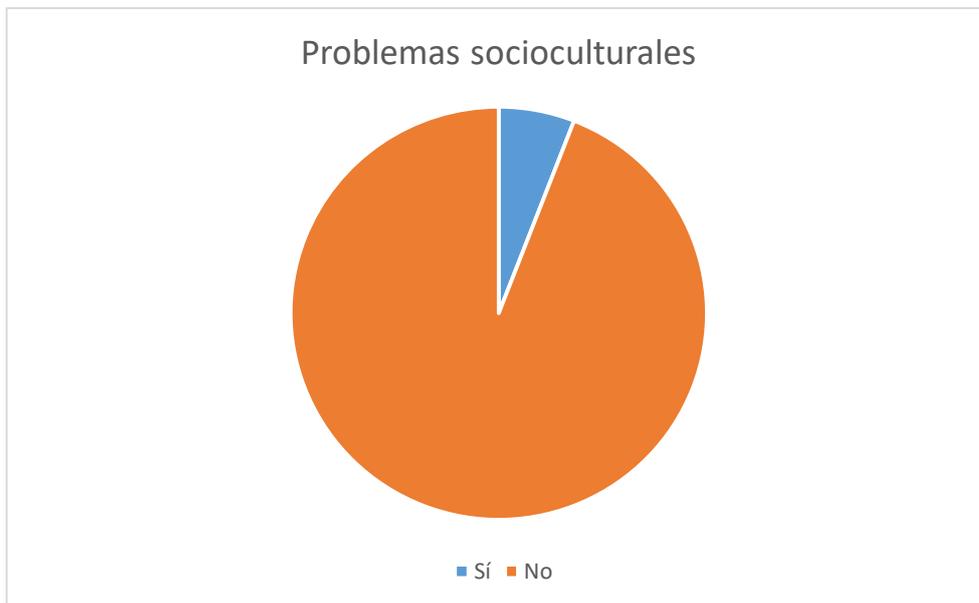
Once (lo que representa un total del 64,7%) de los diecisiete agentes han contestado que si conocen el servicio de interpretación lingüística; y de los seis restantes (35,3%) su respuesta ha sido negativa.

13. ¿Lo ha solicitado alguna vez?



Dieciséis agentes inmobiliarios (lo que equivale al 94,1%) han contestado que nunca han solicitado el servicio de interpretación; y la respuesta del 5,9% de los agentes restantes, es decir de un empleado, ha sido que alguna vez ha contratado dicho servicio.

14. A veces, no solo el idioma marca esa barrera que puede haber entre un trabajador y un cliente, sino que también puede surgir algún problema sociocultural, ¿lo ha tenido alguna vez?

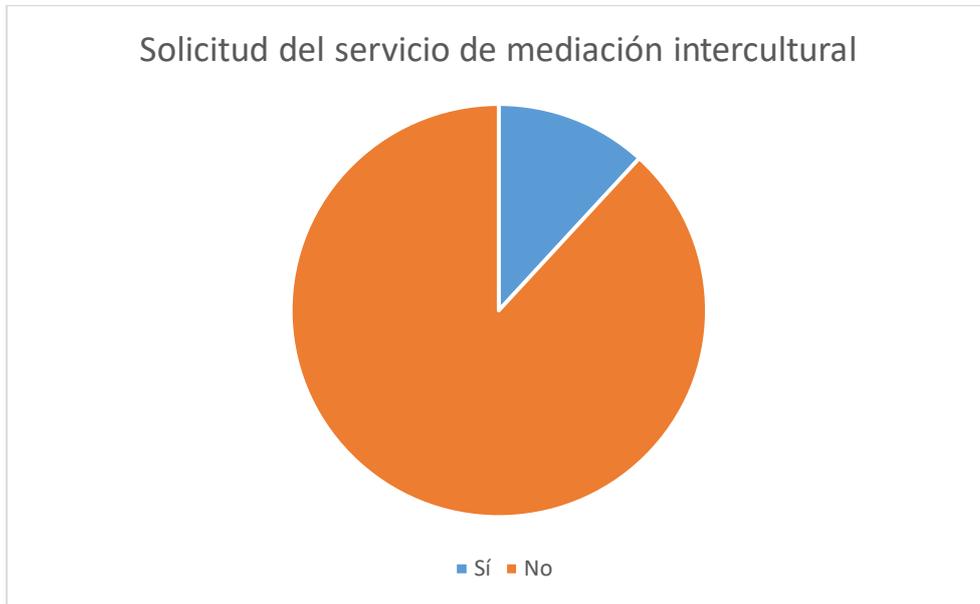


Esta pregunta también la han contestado los diecisiete agentes inmobiliarios que han seguido haciendo la encuesta; y el resultado ha sido el siguiente: 16 agentes, lo que equivale al 94,1%, ha respondido que nunca han tenido problemas de tipo sociocultural; y la respuesta de un agente (5,9%) ha sido que si ha tenido problemas de este tipo con sus clientes árabes.

15. Caso afirmativo, ¿podría indicar brevemente cuál y cómo lo ha solucionado?

El agente que ha sido su respuesta afirmativa, ha contestado: “*Con tranquilidad y paciencia e incluso dando la razón para finalizar con el problema*”.

16. ¿Conoce usted el servicio de mediación intercultural?



Un 88,2% de los agentes (quince empleados) han respondido que no conocen el servicio de mediación intercultural; y del 11,8% restante, es decir dos agentes inmobiliarios, la respuesta ha sido afirmativa.

17. ¿Lo ha solicitado alguna vez?



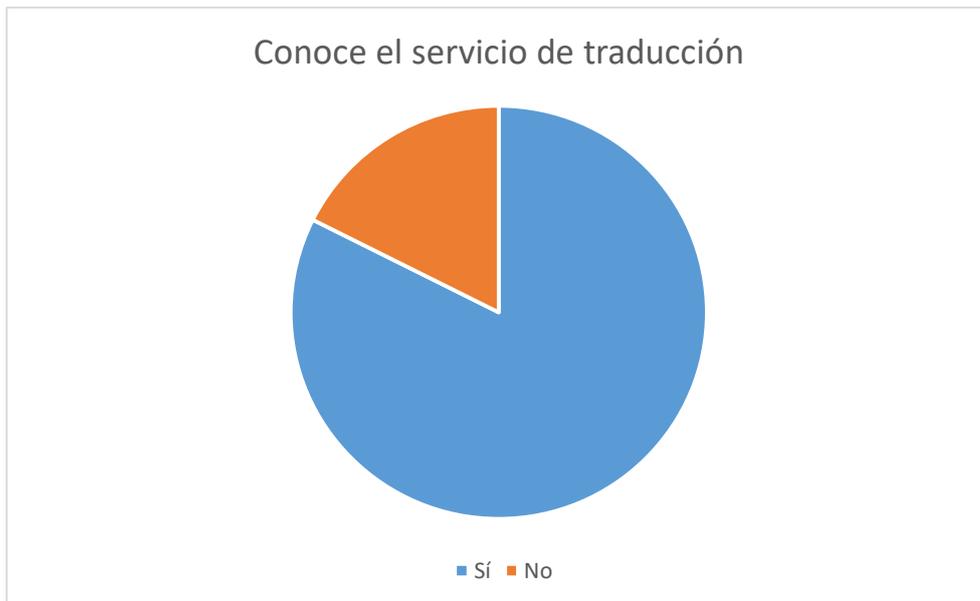
La respuesta de esta pregunta, es bastante clara. El 100% de los agentes que han seguido haciendo el cuestionario han dicho que nunca han solicitado el servicio de mediación intercultural.

18. ¿Dispone de recursos informativos (folletos explicativos, documentos, contratos, información sobre una vivienda, etc.) traducidos al árabe?



Como se ve en el gráfico, el 100% de los agentes no disponen de recursos informativos traducidos al árabe.

19. ¿Conoce el servicio de traducción?



Catorce agentes de los diecisiete, lo que representa un 82,4%, han contestado que sí conocen el servicio de traducción; y la respuesta del resto (con un 17,6%) ha sido negativa.

20. ¿Lo ha solicitado alguna vez?



La respuesta del 94,1% de los agentes inmobiliarios (dieciséis en total) ha sido que nunca han contratado el servicio de traducción; y el 5,9% restante ha contestado que alguna vez lo ha contratado.

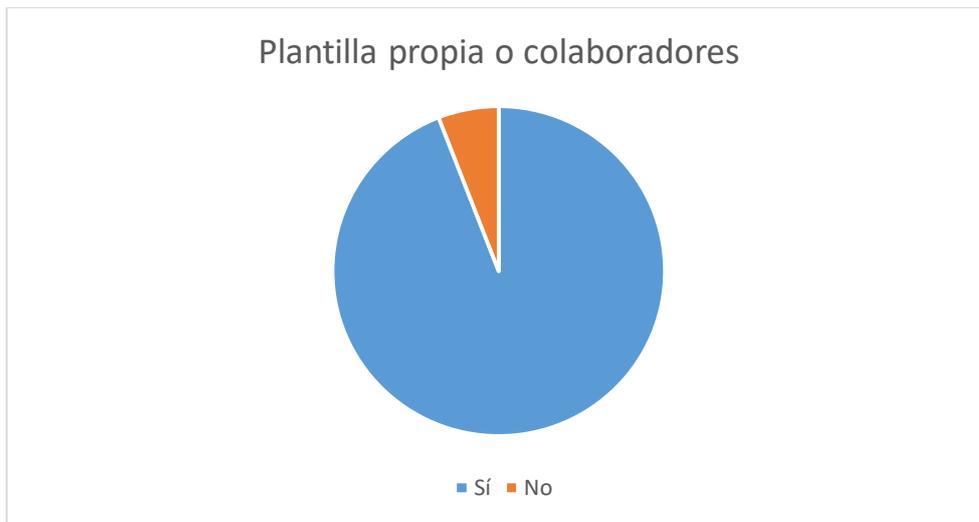
21. En caso de haber solicitado el servicio de un intérprete/mediador intercultural o traductor, ¿a quién contrata?



A esta pregunta solo han contestado tres agentes. Teniendo en cuenta la pregunta anterior y aunque esta pregunta estaba bastante clara, debería de haberla contestado

solo un agente. No obstante, la respuesta obtenida ha sido de tres agentes. Por lo que un agente ha respondido que había contratado el servicio de una empresa; otro ha contratado un freelancer; y otro ha contestado: “*un amigo que habla árabe*”.

22. ¿Cree que las agencias inmobiliarias a las cuales asiste un considerado número de extranjeros árabes que no hablan español deban tener traductores, intérpretes y/o mediadores interculturales propios (en plantilla o colaboradores)?



Dieciséis agentes inmobiliarios (94,1%) han respondido que sí que las agencias inmobiliarias con un considerado número de clientes árabes, debería contar con una plantilla propia de mediadores interculturales y/o intérpretes y traductores; o deberían contar con colaboradores. Un agente (5,9%) ha respondido que las agencias no deberían disponer de personal especializado en estos servicios.

23. ¿Qué conocimientos cree que deberían tener estos profesionales acerca del sector inmobiliario?

Las respuestas recopiladas han sido:

- “*El mayor número posible de conceptos inmobiliarios*”.
- “*Lo vinculado con el campo inmobiliario*”.
- “*Todo lo básico del mundo inmobiliario*”.
- “*Todo lo relacionado con nuestro sector*”.

- *“Lo más necesario para saber del sector”.*
- *“La información más importante del sector inmobiliario”.*
- *“Lo mínimo siempre y cuando esté acompañado de un profesional del sector”.*
- *“Lo básico del sector”.*
- *“La mayor información posible sobre el sector inmobiliario”.*
- *“Conocimientos generales”.*
- *“Lo básico de nuestro sector”.*
- *“El mayor conocimiento a nivel global es entender que se trabaja con personas y no con ladrillos”.*
- *“Leyes de compraventa y alquiler de viviendas en España”.*
- *“Lo más básico”.*
- *“Leyes de compraventa y alquiler de viviendas en España”.*
- *“Lo relacionado con las agencias inmobiliarias”.*

4.3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO EMPÍRICO

استنتاجات الدراسة الميدانية

نظرا للنتائج المحصول عليها في الرسميين البيانيين الأولين, يمكن تأكيد الفرضية التي ينطلق منها هذا العمل⁸¹. أي، كما يمكن الملاحظة، تم اختيار بعد مناطق أندالوسيا (بالخصوص كوستا ديل سول) ومدريد وبرشلونة وإقليم فالينسيا لإجراء الدراسة لأنّ هذه المناطق تتلقى عددا معينا من السكان العرب. فالرسمان البيانيان يثبتان أن منطقة كوستا ديل سول (التي تنتمي إلى محافظة مالقا) هي المنطقة التي يزداد فيها طلب تأجير وشراء المنازل من طرف الزبائن العرب؛ تليها محافظة غرناطة ومحافظة قادس. وهذه المحافظات الثلاثة تنتمي إلى إقليم أندالوسيا. أمّا بالنسبة لمدريد ومحافظة برشلونة فوكالاتهما العقارية تستقبل زبائن عرب بكثافة أقل. وفي الأخير، حسب وكلاء العقارات الذين أجابوا على الاستمارة في إقليم فالينسيا، طلب التأجير والشراء من طرف العرب لا يوجد تماما.

⁸¹ للتذكّر هذه الفرضية: "نظرا أن إسبانيا دولة كبيرة، ستم إجراء الدراسة حول المناطق التي يصل إليها هذا النوع من الأجانب (مثل أندالوسيا وكامل كوستا ديل سول بشكل عام وبرشلونة ومدريد وفالينسيا)".

تُثبت أيضا هذه الافتراضية كل ما ورد في القسم الذي يكشف عن الأماكن الإسبانية التي يفضلها العرب للعيش أو لقضاء اجازة.

من جها أخرى، فإنّ السؤال عن أصل الزبائن العرب الذين يتعاملوا معهم وكلاء العقارات، يؤكد أيضا فرضيتنا حول جنسية العرب الذين يقيمون في إسبانيا أو يسافرون إليها. بمعنى، نظرا لإجابة على السؤال الثالث، فإنّ أكبر عدد العرب الموجودين في إسبانيا أو الذين يأتون إليها هم من المغرب العربي ومن الخليج العربي.

كما يمكن الملاحظة، فإنّ معظم العرب الرغبين في استئجار أو شراء مسكن، يقومون بذلك لأسباب سياحية ولقضاء العطلة، ويليهم أولئك العرب الذين يقيمون في بلدنا. ولهذا السبب تكون نسبة استئجار المنازل أعلى بكثير من نسبة الشراء. وإذا أخذنا هذه الأسباب بعين الاعتبار، يمكننا أن نؤكد كل ما عرضناه لتبرير الأسباب التي دفعت العرب إلى المجيء إلى إسبانيا. أي يصلون أو يعيشون في دولتنا بفضل طقسها ونوعية مطبخها وتعدد الثقافات وتراثها من أصل عربي، إلخ.

كما درسنا في المجالات الأخرى، عند العمل مع العرب يجب علينا أن نتعامل معهم بطريقة معينة، لكونهم من ثقافة مختلفة عن ثقافتنا (وهذه الثقافة تتعلق بالدين وبالآعراف وبالتقاليد)، ولأنهم يتكلمون لغة أخرى لا علاقة لها بالإسبانية. ولذلك أحيانا عمّال بعض المؤسسات أو الإدارات أو الجمعيات يكونون حذيرين أكثر عند تواصلهم مع شخصا عربيا من أي عمر. ولكن في هذا المجال، كما يمكن أن نلاحظ، فوكلاء العقارات لا يتابعون أي بروتوكول عند وصول زبون عربي.

فيما يتعلق بما يهمننا، وهي خدمة الوساطة بين الثقافات وخدمة الترجمة الشفوية والترجمة التحريرية بين اللغة العربية والإسبانية في المجال العقاري وخاصة في الوكالات العقارية، فإننا نستنتج ما يلي:

(أ) وفقا للنتائج التي حصلنا عليها ومع اعتبار إجابات وكلاء العقارات، فإنّ أغلب زبائنهم العرب لا يتكلمون الإسبانية. ولكن، على الرغم من ذلك، هذه النتيجة تشبه نتيجة أولئك الذين يتكلمون لغتنا الإسبانية. ولهذا السبب يمكننا أن نستنتج أن الناس الذين يتكلمون الإسبانية هم المقيمون في بلدنا، والذين لا يتقنونها هم الذين يأتون إلى إسبانيا لقضاء العطلة أو الإقامة. وتقريبا جميع الزبناء (حسب إجابات وكلاء العقارات) الذين لا يتكلمون الإسبانية مع الوكلاء، يتحدثون اللغة الإنجليزية أو الفرنسية. ولهذا يمكننا القول إن الأجانب الذين يتحدثون الفرنسية هم من البلدان المغرب العربي؛ والذين يتكلمون اللغة الإنجليزية هم من الدول العربية المتبقية.

(ب) يتم استنتاج أنّ بعض وكلاء العقارات يتحدثون اللغة العربية، وهذا يعني أن الزبائن لا يجدون صعوبة في التواصل اللغوي. ويتفق وكلاء العقارات آخرون على أن زبائنهم العرب الذين لا يتكلمون الإسبانية، يأتون برفقة شخص يتكلمها والذي يلعب دور الوسيط أو مترجم.

(ت) أكثر من نصف الوكلاء يعرفون خدمة الترجمة الشفوية ولكنهم لم يلجؤوا إليها أبداً. وذلك لأن، كما ذكر سابقاً، الزبائن يعرفون الإسبانية أو الإنجليزية أو الفرنسية؛ أو بعض الوكلاء يعرفون اللغة العربية؛ أو أن الزبائن يأتون برفقة شخصاً يتكلم الإسبانية.

(ث) فيما يتعلق بخدمة الوساطة بين الثقافات، تقريبا جميع السماسرة قالوا أنهم لم يواجهوا أي مشاكل اجتماعية أو ثقافية مع الزبائن العرب. ولهذا السبب نجد أن أغلب المستجوبين لم يلجؤوا إليها أبداً. وقد يرجع ذلك إلى أن وصول العرب في السنوات الأخيرة لأسباب سياحية أو لأسباب الهجرة، جعلهم يتعلمون التعامل معهم ومعرفة المزيد عن ثقافتهم وطريقة تفكيرهم.

(ج) أما بالنسبة إلى خدمة الترجمة التحريرية، لا يوجد لدى الوكلاء أي مصادر للمعلومات مترجمة باللغة العربية. وبالتالي، لم يطلبوا هذه الخدمة من قبل. ومع ذلك لديهم علم بوجودها.

(ح) وأخيراً، إن جميع وكلاء العقارات يوافقون الرأي بأنه يجب على وكالات العقارية التي لديها عدد أكبر من الزبائن العرب، أن يكون لها طاقمها الخاص من المترجمين أو الوسطاء أو المتعاونين المتخصصين في الترجمة التحريرية والترجمة الشفوية و/أو الوساطة بين الثقافات. ولذلك، كل الوكلاء الذين جاوبوا على هذا السؤال قالوا إنه يجب على الذين يريدون التخصص في هذا المجال معرفة كل المعلومات الممكنة عن القطاع العقاري.

5. CONCLUSIONES

استنتاجات

5.1. CONCLUSIÓN GENERAL

استنتاجات عامة

بعد ما تم إعطاء فكرة عن مهنة الوساطة بين الثقافات والترجمة الشفوية والترجمة التحريرية في الخدمات العامة؛ وبعد ما تم التقرب من هذه الخدمات فيما يخص الثنائية اللغوية العربية - الإسبانية؛ وبعد إجراء بحث عن الأجانب العرب في إسبانيا وعن المجال العقاري (في هذه الحالة، تم إعطاء معلومات عن دور الوكالات العقارية وتشريعاتها وقانون تأجير المنازل للأغراض السياحية؛ وتم عمل بحث عن كيف يمكن شراء منزل من طرف أي أجنبي وليس فقط من عند العرب؛ كما تطرقنا إلى حقوق الأجانب الذين يستثمرون في شراء العقار بإسبانيا⁸²؛ وتم أيضا إنجاز دراسة تجريبية عن الترجمة في المجال العقاري؛ وأخيرا، بعد إجراء الدراسة التجريبية عن الوساطة بين الثقافات والترجمة الشفوية والترجمة التحريرية للغة العربية والحصول على النتائج التي سبق أن تكلمنا عليها، وصولنا إلى الاستنتاجات العامة التالية:

إن اللغة العربية في المجال العقاري لا تشكل أي صعوبات. وقد يكون هذا على الأرجح بسبب توفر العرب الذين يأتون إلى إسبانيا مهتمين باستئجار أو شراء سكن، على لغة أجنبية غير الإسبانية أو لأنهم ممن يتحدث الإسبانية نظراً لمستواهم المعيشي المرتفع. ولذا فإن أغلبية الأشخاص يتحدثون الفرنسية أو الإنجليزية.

مع ذلك، لا يمكننا أن ننسى أولئك الذين يقيمون في إسبانيا. وفي هذه الحالة، بالتأكيد، هذه الفئة لديها خبرة في اللغة الإسبانية، وقد يمكن أن يكون لديها فكرة عن الثقافة الإسبانية وبالتالي قد يكونوا من المقيمين المندمجين في مجتمعنا. ولذلك لن تحتاج هذه الفئة من العرب إلى خدمة الترجمة أو الوساطة الثقافية.

لهذه الأسباب، يمكننا القول إن المجال العقاري لا يحتاج إلى موظفين ترجمة أو وساطة ثقافية إلى حد كبير. كما يمكن القول إننا تمكنا من الوصول إلى الهدف المنشود من هذا العمل، ألا وإعطاء فكرة عن الخدمات المذكورة في هذا البحث في قطاع الوكالات العقارية فإكتشفنا أنّ خدمة الوساطة الثقافية والترجمة الشفوية والترجمة التحريرية ليست ضرورية في هذا المجال العقاري حسب ما تشير إليه نتائج بحثنا.

⁸² تم كتابة القسمين 3.3.4 (كيف يمكن للأجانب شراء مسكنا في إسبانيا) و 3.3.5 (حقوق الأجانب الذين يستثمرون في شراء عقار) باللغة العربية لأن يكمن أن يصلحان كمرشد في المستقبل لأولئك العرب المهتمون بالاستثمار في العقارات في دولتنا.

يمكن أن يكون هذا البحث بداية لدراسة خدمة الوساطة بين الثقافات وخدمة الترجمة الشفوية وخدمة الترجمة التحريرية في لغات أخرى للمجال المبحوث فيه.

5.2. DIFICULTADES

صعوبات

سيكون هذا القسم قسماً شخصياً أكثر مما هو علمي. ولهذا سأشرح قليلاً كيف كان المسار الذي اتبعته لإجراء البحث.

في الأول كان كل شيء على ما يرام. كان لدي هيكل وأفكار واضحة إلى حد ما لإجراء البحث, ولكن عندما انتهيت من الإطار النظري بأكمله وتقدمت إلى الإطار التطبيقي، تغير كل شيء. أعني بذلك أنه في البداية كانت فكرتي واضحة بأن البحث سيكون من طابع نوعي (قمت بكتابة كل الأسئلة لإتمام المقابلات مع وكلاء العقار واتصلت بجميع الوكالات المختارة لتنظيم مقابلة مع موظفيها الذين وافقوا على التعاون معي). لكن منذ منتصف شهر مارس، تغير كل شيء. كما نعرف كلنا جميعاً، بسبب الوضع الذي عاشته إسبانيا ولا تزال تعيشه انقلبت الأمور على عقبيها 180 درجة.

كما تم إلغاء كل اللقاءات مع الوكالات، واضطرت إلى تغيير كل الأسئلة من أسئلة مفتوحة إلى مفتوحة وشبه مفتوحة ومغلقة التي تكون خاصة باستمارة. لأن بطريقة أخرى، كل الموظفين قالوا ليس لديهم الكثير من الوقت بسبب الوضع الجديد الغير معروف وأنّ يجب عليهم أن يكتفوا بهذا الوضع. ولهذا السبب قمت بالاتصال بوكالات جديدة ووكلاء جدد.. أودّ أن أقول إنّه في بعض الأحيان كانت الردود من طرف الموظفين سلبية تماماً وكانوا يرفضون إنجاز الاستمارة.

بعيدا عن هذه الصعوبات، يمكنني القول أنه لم يكن لدي أي مشكلة أخرى وأتني تمكنت من إنهاء رسالة الماجستير في الوقت المحدد، وذلك بفضل قائمة المراجع التي عثرت عليها والمصادر التي وجدتها. فإنها ساعدتني في إكمال معظم الدراسة.

5.3. SUGERENCIAS

اقتراحات

كاقترح، أنجزت مسرداً⁸³ يمكن استعماله من طرف المهنيين الوقت الحاضر وفي المستقبل. كما أنصح أن يتم باستعمال القسمين 3.3.4 و 3.3.5 في المستقبل.

Actualización de la renta	تحديث الإيجار
Administración Pública	الإدارة العامة
Administrar inmuebles	إدارة الممتلكات الغير منقولة
Agencia inmobiliaria	وكالة الإسكان / مكتب العقارات
Agente inmobiliario	سمسار / وكيل عقارات
Alojamiento turístico	سكن سياحي / مأوى سياحي
Alquiler	استئجار / إجار / تأجير
Alquiler vacacional	تأجير للعطلة / تأجير للإجازة
Ámbito de aplicación	مجال التطبيق
Apartamento turístico	شقة سياحية
Arrendador	مؤجر
Arrendamiento de vivienda	تأجير السكن أو الإسكان
Arrendamiento para usos distinto del de la vivienda	تأجير لاستخدامات أخرى غير السكن
Arrendatario	مستأجر
Arrendatario con discapacidad	مستأجر ذوي الإعاقة
Aseguradora	شركة التأمين
Asesoramiento	استشارة / مشاورة
Asesoría legal	مشاورة قانونية
Bien inmueble	العقارات / ممتلكات غير منقولة
Bien mueble	المنقولات / ممتلكات منقولة
Bienes ajenos	ممتلكات الغير
Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid	الجريدة الرسمية لجماعة مدريد
Boletín Oficial de la Junta de Andalucía	الجريدة الرسمية لمجلس مقاطعة أندالوسيا
Boletín Oficial del Estado	الجريدة الرسمية للدولة
Captación de clientes	جمع الزبائن
Certificado de empadronamiento	شهادة التسجيل في السكن
Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico	شهادة الملاءمة للسكن السياحي
Cesión de bienes	إحالة الممتلكات
Cesión del contrato y subarriendo	إحالة العقد والتأجير
Cláusulas	شروط
Código Civil	القانون المدني

⁸³ لم أريد أن أدخل هذا القسم خارج البحث لأنني أعتبر أن كان من الواجب علي إجراء دراسة سابقة في مصادر إسبانية وعربية لترجمة المصطلحات.

Comprador	المشتري
Compraventa	بيع وشراء
Condición de arrendamiento de vivienda	شروط إيجار الإسكان
Conservación de la vivienda	الحفاظ على الإسكان / السكن
Contrato de alquiler	عقد الإيجار
Contrato de arras	عقد الدفعة الأولى
Contrato de cesión	عقد الإحالة
Contrato de compraventa	عقد البيع والشراء
Contrato de mediación	عقد الوساطة
Copia del Impuesto sobre Bienes Inmuebles	نسخة من الضريبة على الممتلكات الغير منقولة
Cuenta bancaria	حساب بنكي / حساب مصرفي
Cumplimiento de las condiciones	تنفيذ الشروط
Cumplimiento del contrato	الوفاء بالعقد
Declaración responsable	بيان مسؤول
Decreto	مرسوم
Desarrollar el suelo	تنمية التربة
Desistimiento del contrato	وقف العقد
Determinación de la renta	تحديد الإيجار / الدخل
Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.	الجريدة الرسمية لجماعة فالنسيا
Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya	الجريدة الرسمية لجماعة كاتالونيا
Dirección General de Turismo	الإدارة العامة للسياحة
De dominio público	ملك عام / ملكية عامة
Edificación	بناء
Edificio	مبنى / بناية / بناء
Elevación de renta por mejoras	زيادة الإيجار للتحسينات
Empresas gestoras	الشركات الإدارية
Enajenación de la vivienda arrendada	نقل السكن المؤجر
Escritura de la propiedad	سند الملكية
Establecimiento	المنشأة
Extinción del arrendamiento	إنهاء عقد الإيجار
Fianza	ضمان / ضمانة
Formalización de arrendamiento	إضفاء الطابع الرسمي للإيجار
Funciones administrativas	الوظائف الإدارية
Funciones comerciales	الوظائف التجارية
Gestión de transacción	إدارة / تسيير الصفقة أو العملية
Habitabilidad de la vivienda	صلاحية السكن
Hipoteca	الرهن العقاري
Honorario	المكافأة الشرفية
Huéspedes	الضيوف
Impuesto de los Actos Jurídicos Documentados	ضريبة تحويل الأصول والأفعال القانونية الموثقة
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales	ضريبة تحويل الممتلكات

Impuesto sobre el Valor Añadido	ضريبة القيمة المضافة
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	ضريبة الدخل الشخصي
Impuesto sobre la Renta de No Residentes	ضريبة الدخل لغير المقيم
Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados	ضريبة الأعمال القانونية الموثقة
Incumplimiento de obligaciones	عدم الامتثال بالالتزامات
Inquilino	مؤجر
Instituto Nacional de Estadística	المعهد الوطني للإحصاء
Interpretación	ترجمة شفوية
Legalización de la licencia	إضفاء الطابع القانوني لرخصة
Legislación inmobiliaria	التشريع العقاري
Ley de Arrendamientos Urbanos	قانون الإيجارات السكنية
Licencia de ocupación	رخصة السكن
Locales	محلات
Mediación inmobiliaria	السمسة العقارية
Mediación intercultural	الوساطة ما بين الثقافات
Naturaleza de las normas	طبيعة القواعد
Notaría	مكتب التسجيل
Notario	كاتب العدل
Notificación de inicio de actividad	الإخطار ببدء النشاط
Número de Identificación de Extranjeros (NIE)	رقم بطاقة تعريف الأجانب
Obras de mejora	أعمال التحسين
Ordenanza municipal	أمر البلدية
Pactos	اتفاقات
Permiso de Residencia	تصريح الإقامة
Permutas	التبادلات
Persona física	شخص طبيعي (قانون)
Persona jurídica	شركة / مؤسسة
Pisos	أرضيات
Plazo mínimo	الحد الزمني الأدنى
Población inmigrante	السكان المهاجرين
Porcentaje sobre la renta anual	النسبة المئوية على الدخل السنوي
Posesión civil	امتلاك المدنيين
Posesión natural	الحياسة الطبيعية
Procedimiento registral	إجراءات التسجيل
Propiedad privada	ملكية خاصة
Propietario	صاحب
Prórroga del contrato	تمديد العقد
Referencia catastral	المرجع المساحي
Régimen aplicable	نظام قابل للتطبيق
Registro de la Propiedad	سجل لتسجيل الممتلكات

Registro de Turismo de Andalucía	السجل السياحي لأندالوسيا
Renta	الدخل / الإيجار
Residencial	سكني
Resolución	قرار
Resolución del derecho del arrendador	حل حق المؤجر
Secretaría de Estado de inmigración y emigración	أمانة الدولة للهجرة
Situación jurídica y registral	الوضع القانوني وحالة التسجيل
Tasación	تقييم
Traducción	الترجمة التحريرية
Traducción publicitaria	الترجمة الترويجية / الترجمة الإعلانية
Turismo	السياحة
Turistas árabes	السياح العرب
Urbanización del suelo	تنمية الأراضي
Validez del contrato	صلاحية العقد
Vendedor	بائع
Visado de Residencia	تأشيرة الإقامة
Vivienda de uso turístico	سكن للاستخدام السياحي

6. REFERENCIA

6.1. BIBLIOGRAFIA

- ABRIL MARTÍ, MARIA ISABEL. 2006. “La interpretación en los Servicios Públicos: Caracterización como género, contextualización y modelos de formación. Hacia unas bases para el diseño”. Universidad de Granada.
- AGUESSIM EL GHAZOUANI, ABDELLATIF. 2008. “El mercado profesional en traducción jurídica y jurada y en mediación intercultural: el caso de la lengua árabe. Universidad de Murcia
- ARDERIU CALVO, AMADEO. 2011. “Gestión inmobiliaria”. Universitat Oberta de Catalunya.
- BELLOSO MARTÍN, NURIA. 2003. “Inmigrantes y mediación intercultural”. Universidad de Burgos.
- BERBER, HIBA. 2014. “El árabe en la interpretación de los Servicios Públicos: entre formación académica y realidad sociolingüística”. Universidad de Alcalá de Henares.
- CAMPOS LÓPEZ, JOSÉ GABRIEL. 2004. “Mediación intercultural y traducción/interpretación en los servicios públicos: el caso de la atención sanitaria a población inmigrante de origen magrebí. Universidad Jaume I de Castellón.
- CAMPOS PARDILLOS, MIGUEL ÁNGEL. 2007. “Documentación y Traducción en el sector inmobiliario”. Capítulo 3 del libro “Problemas lingüísticos en la traducción especializada”. Universidad de Valladolid.
- GIMÉNEZ ROMERO, CARLOS. 1997: “La naturaleza de la mediación intercultural”. Universidad Autónoma de Madrid.
- HICHERI, LEILA. 2008. “Traducción e interpretación en instituciones públicas”. Universidad de Alcalá de Henares.
- LLEVOT CALVET, NÚRIA y GARRETA BOCHACA JORDI. 2013. “La mediación intercultural en las asociaciones de inmigrantes de origen africano”. Universidad de Lérida.

- MAHYUB RAYAA, BACHIR. 2015: “La interpretación simultánea árabe-español y sus peculiaridades. Docencia y profesión”. Universidad de Granada.
- OTERO MORENO, MARTA y BLANCO GARCÍA LOMAS, JOAQUÍN. 2014. “El sector inmobiliario en España”. Instituto de Estudios Económicos.
- SALES SALVADOR, DORA. 2005. “Panorama de la mediación intercultural y la traducción/interpretación en los servicios públicos en España”. Universidad Jaume I de Castellón.
- SALES SALVADOR, DORA. 2014. “La delgada línea roja de la imparcialidad”. Granada: Comares.
- SÁNCHEZ-PEDROÑO SÁNCHEZ, ALBA. 2013. “La comunicación interlingüística y la interpretación en el Hospital Clínico Universitario de la Arrixaca. Investigación para la acción”. Universidad de Alcalá de Henares.
- TAIBI, MUSTAPHA. 2006. “Estudio de la utilidad de traducciones para los servicios públicos”. Universidad de Alcalá de Henares.
- VALERO GARCÉS, CARMEN. 2001. “El mediador interlingüístico en los servicios públicos: ¿Nuevos principios éticos para nuevas realidades?”. Universidad de Salamanca.
- VALERO GARCÉS, CARMEN y PENA, CARMEN. 2008. “Investigación y práctica en traducción e interpretación en los servicios públicos: desafíos y alianzas. Introducción. Universidad de Alcalá de Henares
- WOTJAK, GERD. 2006. “La traducción como comunicación interlingüística transcultural mediada”. Universidad de Leipzig.

6.2. WEBGRAFIA

- POBLACIÓN ÁRABE RESIDENTE EN ESPAÑA
 - INE (Instituto Nacional de Estadística):
 - <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e245/p04/provi/&file=0ccaa002.px#!tabs-tabla>
 - https://www.ine.es/prensa/pad_2019_p.pdf
 - Secretaría de Estado de Inmigración y emigración:

- <http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/con-certificado/index.html>
- <http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/con-autorizacion/index.html>

- **ÁRABES TURISTAS**
 - https://elpais.com/economia/2018/09/06/actualidad/1536228664_183970.html
 - <http://www.halalinternationaltourism.org/una-oportunidad-para-espana/>

- **ESPAÑA, PAÍS ELEGIDO**
 - https://www.hosteltur.com/121701_turistas-emiratos-arabes-se-incrementan-75-dos-anos.html

- **SECTOR INMOBILIARIO**
 - **FUNCIONAMIENTO DE LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS**
 - <https://www.yaencontre.com/noticias/economia/te-aporta-una-agencia-inmobiliaria/>
 - <https://renovaliainmobiliaria.com/cuales-son-las-funciones-de-un-agente-inmobiliario/>
 - <https://www.urbalexcostablanca.es/en-que-consiste-el-trabajo-de-un-agente-inmobiliario/>

 - **NORMATIVA**
 - Normativa general: <https://inizar.com/legislacion/leyes-normativa-inmobiliaria-agentes-inmobiliarios/>

- **BOE:**
 - Código Civil: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>
 - Ley de Arrendamientos Urbanos: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>
 - Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1999/BOE-A-1999-12089-consolidado.pdf>
 - Ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-10074-consolidado.pdf>

- Normativa de la Comunidad de Andalucía
 - https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/BOJA16-028-00009-2130-01_00084776.pdf
 - <https://www.diariosur.es/turismo/registras-piso-turistico-20180927141933-nt.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F>

- Normativa de la Comunidad de Madrid
 - https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/07/31/BOCM-20140731-1.PDF

- Normativa de la Comunidad Valenciana
 - http://www.dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2009/D_2009_092_ca_D_2015_075.pdf
 - <https://alquilerviviendavacacional.com/comunidad-valenciana-guia-definitiva-alquiler-viviendas-turisticas-vt/>

- Normativa de la Comunidad de Cataluña
 - <https://www.acave.travel/sites/default/files/Decreto%20159-2012.pdf>
 - <https://www.komodore.co/leyalquilervacacional/>
 - <https://raixer.com/blog/normativa-apartamentos-turisticos-cataluna/>

- Derechos de los extranjeros que invierten en la compra de un inmueble
 - <https://www.properstar.es/comprar-casa/espana/comprar-vivienda-siendo-extranjero>
 - <https://gmtaxconsultancy.com/es/no-residentes/como-comprar-una-casa-en-espana-siendo-extranjero/>
 - <http://www.exteriores.gob.es/Consulados/LOSANGELES/es/InformacionParaExtranjeros/Paginas/Visado-de-Residencia-por-Adquisici%C3%B3n-de-Bienes-Inmuebles-en-Espa%C3%B1a.aspx>

- **TRADUCCIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO**
- <https://www.at-languagesolutions.com/atblog/traduccion-sector-inmobiliario/>

