

A thick dark blue vertical bar is on the left side of the page. A blue arrow points to the right from the bar, positioned behind the main title.

Máster en Traducción Especializada

Universitat de Vic

Universitat Central de Catalunya

Análisis comparativo de la compraventa inmobiliaria entre el sistema de Inglaterra y Gales y el sistema español

Retos del derecho comparado y posibles soluciones
de la traducción jurídica

Autora: Monica De Martin Fabbro

Tutora: Dra. Sheila Queralt

Fecha del depósito: 5 de septiembre 2021

Resumen

Este trabajo se enmarca en el campo del derecho comparado y consiste en un análisis contrastivo del sistema de compraventa inmobiliaria de Inglaterra y Gales con el sistema de España. Se analizan las diferentes clasificaciones de viviendas, la documentación necesaria para la compraventa, las diferencias en la asistencia legal y técnica, el proceso de compraventa que se lleva a cabo desde las comprobaciones iniciales, los varios contratos que se intercambian entre las partes, el registro de la vivienda a nombre del nuevo propietario y, finalmente, todos los gastos e impuestos que conlleva una compraventa en los dos países.

También se realiza un análisis de los términos encontrados durante la investigación. Los resultados indican que los problemas de traducción no son una mera cuestión terminológica, sino que el hecho de que el proceso y la cultura sean distintos hace que los dos sistemas inmobiliarios sean escasamente afines, puesto que pertenecen a dos familias jurídicas diferentes. Por ende, los conceptos son diferentes, lo que supone una gran dificultad en la elección del léxico, de los equivalentes semánticos y, más que traducidos, a menudo, deben ser explicados utilizando varias soluciones que el traductor tiene a su disposición.

Palabras clave: Traducción jurídica, derecho comparado, sistema inmobiliario, diferencias culturales, terminología

Abstract

This work is set within the field of comparative law and is a comparative analysis of the property purchasing and selling systems in England and Wales as opposed to Spain. The analysis will consist of the different classifications of properties, the documentation required, the differences in legal and technical assistance, a description of the whole process from the initial property checks, the contracts that are exchanged between the parties, to the registration of the property in the name of the new owner(s) and, finally, all the expenses and taxes that this process entails in the two countries.

Following an analysis of the terms encountered during the research, the results will show that translation problems are not merely a matter of terminology: the process is different, the culture is different, the two real estate systems are hardly ever similar as they belong to two different legal systems. Therefore, the concepts are different, which makes the choice of lexicon, of semantic equivalents extremely arduous and, rather than being translated, they need to be explained using various solutions available to the translator.

Keywords: Legal translation, comparative law, real estate system, cultural differences, terminology

Índice de contenidos

1	Introducción.....	1
2	Marco teórico.....	5
2.1	La traducción jurídica como lenguaje de especialidad o LSP (<i>Language for Specific Purposes</i>).....	5
2.2	Los retos de la traducción jurídica.....	7
2.3	<i>Common law</i> vs. Derecho Civil: diferencias históricas en el derecho de la propiedad.....	13
3	Objetivos e hipótesis.....	16
3.1	Objetivo principal.....	16
3.2	Objetivos específicos.....	16
3.3	Hipótesis.....	17
4	Metodología.....	18
4.1	Proceso de investigación.....	18
4.2	Recolección, procesamiento y análisis de datos.....	19
5	Resultados.....	21
5.1	La compraventa inmobiliaria: sistemas comparados.....	21
5.2	Estrategias y recursos de traducción.....	38
5.3	Glosarios.....	40
5.3.1	Glosario inglés > español.....	41
5.3.2	Glosario español > inglés.....	45

6	Conclusiones	48
7	Bibliografía	52

Tablas

Tabla 1: tipos de propiedades	23
Tabla 2: asistencia legal	24
Tabla 3: documentación	24
Tabla 4: comprobaciones legales	27
Tabla 5: proceso de compraventa	31
Tabla 6: notario	32
Tabla 7: división de bienes	32
Tabla 8: trámites y gestiones posteriores a la compraventa	33
Tabla 9: tiempo necesario para el proceso	34
Tabla 10: gastos por parte del comprador	37
Tabla 11: gastos por parte del vendedor	38
Tabla 12: glosario EN>ES	44
Tabla 13: glosario ES>EN	46

Figuras

Figura 1: gráfico equivalencias EN>ES	45
Figura 2: gráfico equivalencias ES>EN	47

1 Introducción

Aunque es posible que las restricciones impuestas por el Brexit modifiquen la situación actual, desde los años sesenta en España ha habido un alto y constante flujo de compraventa inmobiliaria por parte de ciudadanos británicos. Además, a pesar de la situación sanitaria causada por la COVID-19 que ha afectado notablemente el mercado inmobiliario, según el sitio web de Registradores de España (mayo 2021) en el primer trimestre del 2021, «la nacionalidad con mayor peso relativo sobre el total de compras por extranjeros han sido británicos con un 12,11% (14,45 en 4T20)».

Este es un sector que produce ingresos millonarios y en Internet se pueden hallar multitudes de sitios dirigidos a los británicos (o anglófonos en general), con información y consejos en inglés sobre la compraventa inmobiliaria en España. Entre ellos encontramos, por ejemplo, la página del mismo Gobierno británico¹ y multitudes de páginas de agencias inmobiliarias y abogados².

Con cinco años de experiencia como agente inmobiliario en la Costa del Sol, uno de los lugares favoritos por los extranjeros en busca de una vivienda que ofrezca mar, sol y tranquilidad, la autora se basa en su experiencia y ejercicio profesional para el desarrollo de este trabajo, siendo muy consciente de las dificultades que conlleva no solamente la lengua, sino también entender las diferencias jurídicas y conceptuales entre los dos procedimientos.

En este sentido, hasta el Colegio de Registradores de España (s.f.) especifica una descarga de responsabilidad en su página web en inglés:

Although every effort will be put in achieving the most faithful translation possible, please bear in mind that Continental and Common Law legal systems differ to a certain extent, and therefore an exact match in translating certain legal concepts may be impossible to achieve.

¹ <https://www.gov.uk/guidance/how-to-buy-property-in-spain>

² Por ejemplo, véase <https://www.greenlife-estates.com/en/news/> (inmobiliaria) y <https://www.imslawyers.com/buying-in-spain/legal-process-stages/> (abogado)

A lo largo del ejercicio profesional de la autora, las siguientes preguntas de los clientes británicos durante el proceso de búsqueda y compraventa de una vivienda se repetían una y otra vez:

- Is the property freehold or leasehold?
- Do I need a solicitor?
- Do I need a structural surveyor?
- How does the whole process work?
- How do I make an offer?
- Is the property chain-free?
- Can I be gazumped?
- What paperwork do I need?
- What is an N.I.E. number and how do I get one?
- What is a “nota simple informativa”?
- Why do I have to sign at a public notary?
- How do I register the property under my name?
- What are the costs?
- What taxes do I have to pay?

Considerando este escenario y las necesidades del mercado, una institución que sin duda merece un análisis contrastivo y pormenorizado es el proceso de compraventa inmobiliaria en los dos países: las leyes de compraventa en Inglaterra y Gales que se rigen por la «Law of Property Act 1925» y la compraventa en España que se regula en el Código Civil, respectivamente.

Ya existen varios diccionarios y glosarios bilingües de términos inmobiliarios como, por ejemplo, el de Iniziar Real Estate (2019) *Diccionario español-inglés de términos inmobiliario*, el de Green Life Estate Marbella (2018) *Spanish-English Real Estate Glossary* y algunas opciones más en Lexicool.

Asimismo, se están desarrollando trabajos verdaderamente interesantes de compilación de corpus para la traducción de contratos de compraventa de viviendas. Uno de ellos, que

merece una mención especial, es el corpus VENTACOR y el sitio web Compraventacor de Lorena Arce Romeral y Míriam Seghiri, de la Universidad de Málaga, ganadoras del Premio George Campbell³ por su proyecto dedicado a la traducción inmobiliaria.

Sin embargo, este trabajo no quiere proporcionar una lista general o ser una mera lista terminológica, más bien pretende facilitar una explicación conceptual entre los dos sistemas que podría servir tanto a un traductor de un contrato de compraventa como a clientes finales (compradores, agentes inmobiliarios, abogados, etc.).

Como comenta Mayoral Asensio, «la búsqueda de una solución para la traducción de un concepto jurídico encuentra una vía más eficaz en la consideración de ese concepto como una “referencia cultural”» (2014: 55) y la solución de traducción propuesta es el resultado de una negociación entre sistemas jurídicos diferentes.

Asimismo, es posible observar que, a menudo, nos enfrentamos a una intraducibilidad por falta de equivalencia entre los sistemas. Hay ciertos tecnicismos (*terms of art* en inglés) que no tienen un equivalente conceptual ni terminológico y, en estos casos más que nunca, la traducción de estos conceptos se debe realizar desde una perspectiva funcionalista, es decir, teniendo en cuenta cuál es el encargo de traducción (*translation brief*) según autores como Nord (2009) y utilizando varias estrategias que se explicarán y analizarán a lo largo de este trabajo.

Puesto que Escocia se rige por un sistema completamente distinto, solo se cotejará el sistema de Inglaterra y Gales contra el de España. Cabe también aclarar que partes del proceso de compraventa en España cambian según la comunidad autónoma y el cliente tendrá que informarse según dónde compre su vivienda.

En cuanto a la estructura, este Trabajo de Fin de Máster está organizado de la siguiente forma: comienza con una introducción (apartado n.º 1) sobre la compraventa inmobiliaria

³<https://www.diariosur.es/cronica-universitaria/interesante-demostrar-existen-20201208001928-ntvo.html?fbclid=IwAR2FjnfOx700jkz5AUnByvM2UzfAEgdiduEGp9X2GFCWf-5yv8Psw1cg3B8>

por británicos en España. En el segundo apartado se desarrolla el marco teórico donde se explica por qué la traducción jurídica se considera un lenguaje de especialidad (2.1), sus características y los retos terminológicos que esta conlleva (2.2), seguido por una explicación de la evolución histórica del sistema de la propiedad en el *Common Law* y en el Derecho Civil (2.3). En el apartado 3 se exponen los objetivos, es decir, la razón por la elección de este tema en particular y qué se pretende alcanzar y explicar al lector, además de las hipótesis sobre las que se basa el trabajo. En el apartado 4 se explica la metodología empleada, cómo se han llevado a cabo los procesos de investigación y de recolección, procesamiento y análisis de datos. El trabajo principal se desarrolla en el apartado 5 donde se presenta, en forma de tablas, las diferencias principales entre los dos sistemas de compraventa, seguido por una explicación de los retos encontrados y de las estrategias para solucionarlos y dos glosarios bilingües (inglés-español y español-inglés) con los términos de especialidad encontrados en el trabajo y el nivel de equivalencia (en forma de gráfico) entre los dos idiomas. Finalmente, el trabajo termina con las conclusiones sobre este estudio, explicando también las limitaciones del mismo (apartado n.º 6) y la bibliografía (n.º 7).

2 Marco teórico

El marco teórico está dividido en tres apartados. En el primero se comentará por qué la traducción jurídica se puede considerar un lenguaje de especialidad; a continuación, se expondrán cuáles son los retos de la traducción jurídica y en el apartado 2.3 se facilitará una explicación de las diferencias históricas en el derecho de la propiedad en el *Common law* y en el Derecho Civil.

2.1 La traducción jurídica como lenguaje de especialidad o LSP (*Language for Specific Purposes*)

Según Cabré (1993, p. 139) los lenguajes de especialidad son «subconjuntos del lenguaje general caracterizados pragmáticamente por tres variables: la temática, los usuarios y las situaciones de comunicación» y, además:

La comunicación especializada es temáticamente marcada, se produce en situaciones profesionales, pertenece al registro formal y no adquiere su significado del objeto de la realidad sino de una estructura preestablecida. Además, se diferencia de la comunicación general en la selección de unidades, en los modos de significar, en la frecuencia de las funciones lingüísticas que seleccionan, en la organización del discurso, en la terminología, etc. (Cabré, 2005, p. 87 citado en Gallardo (s.f.)).

En la misma línea, Jordan Nuñez (2019, p. 9) argumenta que «una temática se considera especializada cuando no forma parte del conocimiento general de una comunidad de hablantes».

Aunque a veces las fronteras entre el lenguaje común y el lenguaje de especialidad puedan parecer difuminadas, los límites son absolutamente evidentes en el campo jurídico. Asimismo, si consideramos que cuanto mayor densidad terminológica tenga un texto, mayor el nivel de especialización, el lenguaje jurídico encaja perfectamente en este contexto.

Las características que particularizan la traducción jurídica están marcadas por el campo y el lenguaje de especialidad, hecho que incide tanto en el análisis del texto como en el proceso de traducción, tal como subraya Cárdenas (2021, pp. 172-173):

La traducción jurídica es una forma de traducción especializada caracterizada por la influencia de la función normativa del derecho en su redacción y fraseología [...] A diferencia de la traducción general que involucra textos y contenidos habituales en su terminología y temática, la traducción jurídica es lingüísticamente diferenciable en lo terminológico, morfosintáctico y lo temático. Segundo, la traducción jurídica y su redacción poseen un nivel técnico propio de su condición y herencia reglamentaria de la convivencia que impacta su traducción como la explicación de conceptos y términos.

Aquí es donde la Terminología como disciplina de estudio resulta fundamental en esta tarea. Según la definición de Sager (en Queralt, 2017, p. 6):

La terminología es el estudio y el campo de actividad relativos a la recopilación, descripción, proceso y presentación de TÉRMINOS, es decir, elementos léxicos pertenecientes a áreas especializadas de uso en uno o varios idiomas.

Esta materia ayuda al traductor a ordenar el pensamiento, conceptualizar, desarrollar un sistema de denominación y establecer una «organización formal de las relaciones entre conceptos y términos» (Queralt, 2017, p. 6) de un área especializada, frente a la lexicología que se ocupa del estudio del lexicón general.

Junto con la traducción científica y técnica, la jurídica se sitúa en el campo de la traducción de textos especializados. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en la traducción técnica o en la médica donde encontramos una sola especialidad en dos idiomas distintos, aquí se trata de dos órdenes jurídicos particulares en dos lenguas diferentes.

Por ende, puesto que «la interpretación del texto jurídico está sujeta no tan solo al significado de las palabras y los textos sino también a todo un sistema propio muy riguroso de interpretación de los mismos» (Mayoral Asensio, 2013, p. 7), en este ámbito resulta imprescindible tener clara la relación entre significante y significado, poseer no solo términos exactos para comunicar, sino también la información cognitiva y enciclopédica necesaria, es decir, conocer y entender la legislación aplicable al tema en cuestión. Sin conocer el texto original, el contexto y, en este caso en particular el campo temático, no es posible traducir, y este conocimiento determina aspectos como la elección terminológica, la redacción y estructura del texto y las soluciones traductológicas que implementaremos, impactando pues la calidad del producto final.

2.2 Los retos de la traducción jurídica

En primer reto al que se enfrenta el traductor jurídico es que, a pesar de campañas para su simplificación, como la del *Plain English* o El *Informe de la Modernización del Lenguaje Jurídico*, sigue existiendo lo que en inglés se define *legalese* y en español *jerga legal* o *lenguaje jurídico*, es decir, un lenguaje «estereotipados y formularios, convencionalizados y conservadores, hasta incluso arcaizantes» (Zaro, 1998, p. 59). También lo confirman muchos autores expertos en el campo, como por ejemplo Alcaraz Varo en *El inglés jurídico* o da Cunha en *El discurso en el ámbito de la Administración. Una perspectiva lingüística*, que aseveran que este lenguaje sigue siendo excesivamente formal, pomposo, solemne, altisonante, oscurantista, opaco y poco natural. Entre sus características lingüísticas encontramos un léxico recargado y rebuscado con tecnicismos, florituras, extranjerismos, cultismos, redundancias (dobletes y tripletes), elipsis, colocaciones específicas e inalterables, sinonimia y polisemia; asimismo, nos encontramos con una sintaxis embrollada, farragosa, ambigua, con oraciones largas y con un extenso uso de la nominalización, del subjuntivo, de formas impersonales, de hipérbaton (alteración del orden habitual de las palabras en la oración), de oraciones subordinadas y pasivas y con convenciones formales y estilísticas. Además, palabras que poseen un determinado significado en el lenguaje común, significan algo totalmente distinto en el lenguaje jurídico, sirvan de ejemplo, *fallo* en español o *act* en inglés.

El siguiente obstáculo que se nos presenta y el que nos incumbe en este trabajo es la ausencia de universalización de la terminología debida al hecho de que este lenguaje es un producto directo de la historia, tradición, cultura, usos y costumbres, organización social y de las peculiaridades de cada pueblo, país o territorio. En palabras de Duro Moreno (2005, p. 555):

los textos jurídicos son hijos legítimos, con el ADN en regla, del ordenamiento que los engendra; de ahí que a ordenamientos disímiles correspondan casi siempre textos disímiles (aunque persigan la misma función), y viceversa, que a textos análogos incumban casi siempre ordenamientos análogos.

Esto significa que incluso los juristas tendrán dificultades en entender el sistema ajeno, problema aún más saliente cuando comparamos el *Common Law* con el derecho romano-germánico (*Civil Law*).

Aunque en la actualidad existen importantes razones de uniformización debidas a factores como la Unión Europea, la globalización y el comercio internacional que requieren un nivel de homogeneidad, siguen existiendo conceptos arraigados en las culturas que no tienen un equivalente directo en otros sistemas. En nuestro caso, por ejemplo, en la cultura anglosajona, nos encontramos con nociones como la diferencia entre *freehold* y *leasehold*.

Por ende, la traducción jurídica no solo presenta problemas técnicos, sino también culturales, puesto que se hace referencia a instituciones humanas que cambian de un país a otro y cuya dimensión social evoluciona y se adapta de forma continua y dinámica. La consecuencia son figuras jurídicas, conceptos o nociones conceptual y lingüísticamente asimétricas que, a veces, no tienen equivalencia en la cultura meta. Como comenta Falzoi Alcántara (2005, pp. 760-761):

pasar de una cultura a otra puede implicar la adaptación o no de los elementos culturales presentes en el texto original por los elementos culturales equivalentes (si los hubiera) en la cultura de la lengua meta... En el campo de la traducción jurídica, la actividad de trasvase se produce, pues, en varios niveles. En un primer lugar, en dos niveles que podríamos llamar de superficie, el lingüístico y el jurídico, y, en un segundo lugar, en otros dos niveles más profundos, el nivel social y el cultural, pero ambos estrechamente vinculados entre sí. El nivel jurídico es el más destacable, puesto que de lo que se trata es de producir un texto que va a surtir efectos legales.

Semejantes circunstancias imponen serias dificultades al proceso traductor debido, como hemos explicado, a la falta de equivalencia entre las figuras jurídicas. Duro Moreno así lo expresa: «el traductor [de textos jurídicos] no solo traduce entre lenguas, sino entre ordenamientos específicos e irrepetibles» (2005, p. 113).

Así, si un concepto no existe en otra realidad, ¿cómo se puede transmitir lingüísticamente?

Duro Moreno (2005, p. 583) es muy drástico en este sentido cuando afirma que:

Los que lo practican [el derecho comparado] (traductores inclusive) tienen la obligación de saber que es imposible comparar lo incomparable, e incomparable resultan todas aquellas unidades

jurídicas susceptibles —en principio— de comparación que no cumplen una mera función en el seno de sus respectivos ordenamientos.

El reto entre dos textos jurídicos redactados originalmente en inglés y español radica en que uno y otro expresan realidades jurídicas histórica y culturalmente distintas, es decir, son productos surgidos de dos dimensiones, de dos formas de concebir y regular jurídicamente una comunidad, con un componente cultural que incide de forma contundente en el sistema jurídico. En el caso del *Common Law*, el traductor deberá abordar el texto de una forma aún más diferente y cuidadosa que si trabajara con un texto procedente de una cultura más cercana, evitando una simple transposición de elementos lingüísticos de un ordenamiento jurídico a otro.

Además, la pertenencia a un determinado sistema jurídico tiene unas consecuencias legales, por lo que, como comenta Falzoi Alcántara (2005, p. 762), será necesario tomar en cuenta a qué clase de acto de comunicación se enfrenta el traductor con el fin de delimitar el margen de maniobra del que dispone.

Por lo general, las traducciones de textos jurídicos sirven para informar al cliente de la normativa existente en un determinado país. En su labor, los traductores jurídicos transmiten conocimientos del derecho extranjero, ya sea para particulares o empresas privadas como en este caso, o en el sector público en situaciones donde se necesita saber cómo funciona el sistema jurídico de otros países, para solventar problemas internacionales o tal vez para encontrar y adoptar nuevos y distintos mecanismos de resolución para problemas locales.

En el marco de la traducción jurídica, el traductor deberá, como nos advierte Falzoi Alcántara (2005, p. 766):

verter en la lengua de especialidad de llegada, marcada por un determinado sistema, el contenido expresado en el lenguaje de especialidad de partida que, también, está marcado por su propio sistema jurídico

manteniendo las características propias del sistema y organismo que ha emitido el documento original, sin despojarlos de las peculiaridades culturales, sociales y, sobre todo, jurídicas de la sociedad emisora y del significado jurídico del país de origen.

La traducción jurídica no es, pues, solo un proceso de transcodificación de palabras, de poco sirve una simple correspondencia léxica. Como argumenta Falzoi Alcántara (2005, p. 765):

es importante que el traductor no pierda nunca de vista que es imprescindible, en traducción jurídica, reproducir el contenido del original, lo que significa mantener sus peculiaridades culturales, sociales y, sobre todo, jurídicas.

Se trata de encontrar en el sistema jurídico de la lengua meta aquellas expresiones y aquellos equivalentes que expresen adecuadamente el contenido jurídico del texto de origen, sin embargo, como comenta Rebecca Jowers (2017, p. 32)

Como ocurre con todas las traducciones jurídicas, ninguno de estos conceptos parejos puede considerarse equivalente exacto del término español [o, en nuestro caso, en ambos sentidos lingüísticos], pero debe ser lo suficientemente similar como para reflejar fielmente el significado del original.

Por ende, si la traducción no es posible con un simple trasvase del código lingüístico, la solución más adecuada, como veremos, son más bien informaciones adicionales, aclaraciones, definiciones útiles o alguna especificación suplementaria, en particular modo si el receptor no tiene buenos conocimientos del objeto tratado en el texto. Por este motivo, la traducción resulta, a veces, redundante y naturalmente más larga que el original.

Además, el traductor debe ser lo más fiel y literal posible, respetando al máximo los conceptos en su fondo y en su forma, aunque el texto meta no suene natural, o utilizando, como veremos, ampliaciones, notas del traductor y otros recursos necesarios como también aconseja Cárdenas (2021, p. 177):

La traducción jurídica profesional debe incluir notas al pie, anotaciones, aclaraciones y apuntes relativos a la semántica, filosofía e historia de términos y su uso para la precisión de lo escrito en la lengua fuente en contexto.

En los documentos de esta índole, cualquier pequeña desviación en el significado originario de un término puede motivar una interpretación errónea y cualquier elemento mal interpretado e implícitamente mal transferido puede tener consecuencias serias.

Asimismo, la dificultad añadida de este lenguaje es que, como comenta Mayoral Asensio (2004, p. 52):

no consiste tan sólo en términos jurídicos, sino que es un complejo conjunto de términos, frases, fórmulas, formatos, elementos de estilo, etc., que inevitablemente aparecen siempre mezclados con elementos que se consideran propios de otros tipos de textos.

Por ende, el traductor debe llevar a cabo una labor comparatista, indagando no solo en el ámbito lingüístico y cognitivo, sino también en el ámbito jurídico y cultural.

Como nos aconsejan los expertos en el campo, el traductor debe adquirir conocimientos jurídicos suficientes para poder situar el documento en su contexto jurídico y procesal con un ejercicio de derecho comparado y, cuanto más profundo sea el conocimiento de las materias jurídicas, más seguro se sentirá el traductor a la hora de abordar cuestiones de contenido jurídico durante las fases de análisis y transferencia de la traducción (Prieto Ramos 2011, p. 13).

La jurídica es una disciplina en la que no debes traducir sin entender, es necesario conocer los dos sistemas jurídicos para no cometer errores que puedan tener consecuencias legales (Cuñado y Gámez, 2021). Esto se puede conseguir, siempre según Cuñado y Gámez (2021), con una sólida formación académica en Traducción y en Derecho, o bien cursando un máster especializado o bien formándose con cursos especializados.

Además, puesto que las consecuencias de una mala traducción pueden ser graves, tampoco es posible fiarse solo de los diccionarios (Gamboa, 2016), sino que el traductor deberá utilizar varios recursos como los que aconseja Duro Moreno (2005, p. 587):

la documentación real paralela (en la hipótesis que exista y sea accesible y asequible), el asesoramiento de juristas especializados, la información conseguida en Internet, la consulta de manuales especializados y de obras doctrinales específicas, el examen de enciclopedias y diccionarios específicos de derecho monolingües [...], etc.

En el desempeño de su tarea, el traductor tiene el deber y la responsabilidad de llevar a cabo primero una microcomparación y luego una macrocomparación (Duro Moreno, 2004, p. 586) de los dos sistemas utilizando, lo que Hurtado Albir (2017) define *competencia extralingüística*, es decir, conocimientos enciclopédicos y temáticos de ambas culturas, y *competencia instrumental*. Competencia instrumental significa saber

cómo y dónde documentarse, o sea, llevar a cabo una búsqueda en fuentes de información fiables, como manuales y diccionarios jurídicos monolingües (en papel o en línea), documentación paralela y, si es posible, recurriendo a expertos en la materia.

Cabe también subrayar que, en este campo, los diccionarios bilingües (sobre todo los generalistas) no son siempre la herramienta más adecuada puesto que ofrecen soluciones que son, por lo general, descontextualizadas, sin definiciones, contextos ni explicaciones. Cuando presentan diferentes alternativas, si el traductor carece de conocimientos, no tendrá ningún criterio ni grado de fiabilidad y difícilmente podrá elegir la solución más adecuada según el contexto.

Así, por ejemplo, aunque *en pleno dominio* a menudo se traduce como *freehold* y viceversa, los dos conceptos no son totalmente equivalentes en cuanto el primero se refiere a la tenencia tanto de la nuda propiedad y del usufructo de la misma, mientras que *freehold*, o *free from hold*, se refiere al hecho de ser propietario absoluto y perpetuo tanto del inmueble como del terreno sobre el que está construido. Es por lo tanto probable que el traductor tenga que recurrir a una explicación más profunda.

Para compensar las incongruencias derivadas de las diferencias anteriormente mencionadas, los teóricos proponen métodos de derecho comparado que nos permiten observar las características de los dos sistemas jurídicos y, de esta manera, comprobar la relación de equivalencia que se crea.

Por supuesto, como comenta Duro Moreno (2004, p. 555), no se puede considerar la traducción jurídica como una prolongación del derecho comparado, sino cabe tomar en cuenta que este último es solo una herramienta, un prerequisite, el punto de partida desde donde el traductor debe empezar.

Por esta razón es también importante que el derecho comparado forme parte de la asignatura de Traducción Jurídica y que se fomente el conocimiento, aunque parcial, de ciertos aspectos de otros países, o del *Common Law* en este caso, que es lo que se explicará en el siguiente subapartado. Solo así el futuro traductor podrá tener una base para aprender a lidiar con estos tipos de textos.

2.3 *Common law* vs. Derecho Civil: diferencias históricas en el derecho de la propiedad

Pocas son las especialidades traductoriles donde la contextualización anteriormente mencionada juega un papel tan fundamental como en la traducción jurídica puesto que los sistemas de derecho y su lenguaje, como productos de la cognición humana, son el fruto de la mente colectiva de un pueblo, de su cultura y de su evolución histórica. Así lo expresa Garrido Nombela (1999, p. 425) «el derecho de un país forma parte de su cultura y va íntimamente ligado a la lengua en la que se expresa» lo que hace que, a veces, resulte intraducible.

Cuando hablamos de *Common Law* entendemos tanto el Derecho surgido en la Inglaterra del siglo XII tras la conquista normanda como el término para referirse a toda una familia de sistemas jurídicos hoy vigente en Inglaterra, Gales y en la mayoría de los países que un día fueron colonias británicas. Se trata de un Derecho emanado de los tribunales, es decir, está creado por resoluciones judiciales (Cuñado y Gámez, 2017, pp. 29-30) y es un sistema muy distinto al Derecho Civil o romano-germánico (el utilizado en España) que se basa principalmente en la ley escrita (Cuñado y Gámez, 2017, p. 71).

Considerando que este trabajo se ocupa de analizar la institución jurídica de la compraventa, es decir, una relación social regulada por una serie de normas, cabe precisar brevemente la contextualización sociológica, histórica, política y temporal del derecho inmobiliario del *Common Law* para poder así entender el origen de las diferencias que se mencionarán.

El derecho de la propiedad inmobiliaria se desarrolló en Europa como una mezcla de la ley tribal y feudal, por un lado, y la ley romana, por el otro. En la Europa continental, el sistema feudal se entabló después de las grandes migraciones del siglo VI-VIII a.C., mientras que en Gran Bretaña tuvo su origen tras la conquista normanda en 1066. En el feudalismo toda la tierra (el feudo) era propiedad de un rey o de la aristocracia que la concedía a un vasallo para su uso a cambio de un alquiler o de entregar los frutos de la cosecha o de servicios personales como, por ejemplo, el servicio militar.

En la Europa continental, el sistema feudal sobrevivió durante toda la Edad Media y terminó al principio de la Era Moderna, con la llegada de una nueva clase, la burguesía, la filosofía de la Iluminación y las grandes revoluciones del siglo XVIII (excepto en Italia y España donde perduró más tiempo). Estas últimas abolieron los privilegios de la aristocracia y consagraron el nuevo paradigma social de ciudadanos libres e iguales.

Por otro lado, aunque en las islas británicas el sistema feudal también perdió su importancia, formalmente persiste en Inglaterra y Gales donde toda la tierra se considera todavía propiedad de la Corona, mientras que en Escocia fue abolido en la legislación de 2004 (Schmid et al., 2005, p. 9).

Aunque ya no se deben servicios prácticos a la Corona o a los terratenientes (*landlords*), sí puede todavía existir la posibilidad de una duración limitada del patrimonio. Por esta razón, por arcaico que pueda parecer, persisten hoy en día los dos tipos de propiedad inmobiliaria: por un lado, el *freehold*, es decir, la posesión absoluta que no está limitada en el tiempo, «la única clase de derechos sobre la tierra (*estate in land*) y otros inmuebles que confieren a su poseedor verdaderos derechos de propiedad (*rights of ownership*)» (Cuñado y Gámez, 2020). Este es el equivalente económico de la propiedad de Derecho Civil y, si no fuera por la posesión feudal puramente nocional de la Corona, también su equivalente legal.

Por otro lado, el *leasehold*, en el que el terreno sobre el cual está construido un inmueble pertenece al *freeholder*, al cual hay que pagar una renta (*ground rent*), aunque se trata de una cantidad muy pequeña.

Desde tan solo 2002, con el *Commonhold Act* en Inglaterra y Gales se regula también el denominado *commonhold*, siendo la *commonhold association* parecida a la comunidad de propietarios en España. No se trata de un nuevo tipo de derecho, sino una combinación de las dos anteriores creada para los bloques de pisos (*apartment blocks*) u otros tipos de inmuebles con servicios compartidos y partes comunes donde cada propietario tiene el *freehold* de su inmueble.

Solo a partir de la evolución histórica, cultural e ideológica es posible formular la hipótesis del porqué semejantes divergencias entre los dos sistemas imposibilitan una simple transposición lingüística de un ordenamiento jurídico a otro. Otra vez más, cabe subrayar la importancia de que el traductor sea consciente de estos factores, tenga conocimientos especializados en este ámbito y sepa cómo solucionar la falta de correspondientes lingüísticos, además, considerando que:

El jurídico es un texto de carácter especializado que, al ser traducido, ha de surtir unos efectos, en el ordenamiento jurídico mediante el cual se expresa la lengua de llegada equivalentes a los que tenía en el ordenamiento jurídico de la lengua de partida. Esto supone un proceso de interpretación que ha de operarse a dos niveles: lingüístico y jurídico (Ortega Arjonilla, 2020, p. 237).

A este fin, se presenta el trabajo en forma de tablas de comparación explicativas entre los dos sistemas y se compilan dos glosarios de los términos extraídos de las tablas con posibles soluciones traductológicas, teniendo en cuenta la sinonimia, ya que algunos términos pueden tener varias traducciones igualmente adecuadas, y analizando el porcentaje de equivalencia de cada término.

3 Objetivos e hipótesis

3.1 Objetivo principal

El objetivo principal de este trabajo es un análisis comparativo de la compraventa inmobiliaria entre el sistema de Inglaterra y Gales y el sistema español.

3.2 Objetivos específicos

- Explicar las diferencias jurídicas, institucionales y conceptuales de dicho proceso de compraventa para comprobar que, en la traducción jurídica, no se traducen solo palabras, sino que, como afirma Borja Albi (2015, p. 3) esta supone una traslación de carácter conceptual, sociológico y cultural.
- Observar con ejemplos prácticos la importancia para un traductor de, no solo conocer una determinada terminología de un campo específico, sino de entender el funcionamiento intrínseco de lo que estamos traduciendo, especialmente valorando la dificultad extra que conlleva comparar dos sistemas jurídicos.
- Analizar que, puesto que el concepto de una cultura no tiene un equivalente en la otra, a veces es necesario dejar el término en la lengua original y la traducción se convierte en explicaciones o ampliaciones. Con esto entendemos precisiones no formuladas en el texto original, tal como, por ejemplo, paráfrasis explicativas, notas del traductor con glosas entre corchetes en el cuerpo del texto o notas a pie de página o al final de la traducción.
- Establecer por qué, en estos casos, la traducción debe ser funcional y oblicua, con un objetivo comunicativo definido.
- Crear dos glosarios bilingües (inglés>español y español>inglés) con los términos subrayados en las tablas y clasificar la equivalencia interlingüística en plena, parcial o nula con el fin de confirmar si y a qué nivel existe una necesidad de explicaciones suplementarias en este tipo de traducción.
- Cuantificar con gráficos la equivalencia terminológica de los glosarios para poder comparar y comprobar la relación enunciada de forma objetiva y traducir la hipótesis conceptual a términos cuantificables, medibles y, en definitiva, analizables.

3.3 Hipótesis

En este trabajo se han planteado las siguientes hipótesis:

- la traducción jurídica es un campo muy especializado que requiere una formación y unos conocimientos específicos;
- no se trata de una operación de trasvase meramente lingüístico, sino que hay que lidiar con importantes diferencias culturales;
- en este campo a menudo no existen equivalentes conceptuales ni, por ende, lingüísticos. Esto conlleva tener que recurrir a otras soluciones como las explicaciones de los términos, más que a traducciones;
- la comparación de los sistemas inmobiliarios de dos países que pertenecen a familias jurídicas distintas (España vs. Inglaterra y Gales) es un buen punto de partida para analizar esta teoría.

4 Metodología

Este trabajo, basado en una necesidad del mercado inmobiliario en España, es una investigación llevada a cabo siguiendo un método inductivo, con el fin de comprobar la posibilidad o imposibilidad y la manera de traducir conceptos que no existen en otra cultura a través de un estudio de caso, es decir, la terminología del mercado inmobiliario.

El punto de partida son teorías ya establecidas sobre el derecho comparado (véase subapartado 2.3) y sobre cómo el traductor debe acercarse a la tarea de traducción de un texto o de una situación jurídica; a continuación, se contrastan las hipótesis con la realidad del fenómeno en concreto, es decir, las diferencias socioculturales y, por ende, conceptuales y lingüísticas entre el sistema de compraventa inmobiliaria de los dos países.

Se utilizará un enfoque crítico y una metodología mixta (cualitativa y cuantitativa), puesto que se examina tanto el proceso comparando paso a paso los dos sistemas de compraventa, como los resultados numéricos, analizando a través de gráficos de porcentaje el nivel de equivalencia cultural y, por ende, lingüística de los términos extraídos para poder confirmar o no la teoría.

4.1 Proceso de investigación

El primer paso consistió en lecturas generales sobre la traducción jurídica con un enfoque en el derecho comparado, siguiendo los autores más relevantes en este campo tales como Borja Albi, Duro Moreno, Mayoral Asensio, Ortega Arjonilla, Prieto Ramos, Cuñado y Gámez, Jowers (hacia el inglés), entre otros. La búsqueda bibliográfica se ha realizado en Google, Google académico, en extractos de libros facilitados en el campus virtual durante los dos años de curso y en libros sobre la traducción jurídica.

A continuación, con el propósito de recoger información legislativa fiable y de calidad de los dos ordenamientos jurídicos implicados, se ha llevado a cabo una búsqueda institucional en línea, es decir, en sitios web de las correspondientes asociaciones, instituciones u organismos públicos como los del Gobierno británico y del Citizen Advice Bureau, en páginas web de comparativas inmobiliarias como *Purchasing Real Estate in*

Europe (2011) y *Real Property Law and Procedure in the European Union* (2005), de agencias inmobiliarias y despachos de abogados tanto ingleses como españoles.

La información del sistema británico ha sido extraída principalmente de www.gov.uk, el sitio web del Gobierno de este país. En los casos donde provenga de otras páginas, se indicará entre paréntesis al final de cada sección.

Por otro lado, la información en español se ha extraído de las páginas web indicadas en la bibliografía, a saber: Boletín Oficial del Estado, Agencia Tributaria, agencias inmobiliarias y despachos de abogados. Donde se precisa, se ha especificado la legislación relacionada a cada ordenamiento del sistema jurídico civil español. Como se ha indicado anteriormente, a menudo en España existen diferencias económicas y fiscales según la comunidad autónoma, lo que, en parte, ha dificultado el trabajo.

4.2 Recolección, procesamiento y análisis de datos

Con la información de las páginas web mencionadas en el subapartado anterior (4.1.) se han creado 11 tablas de comparación entre los dos sistemas, cada una con su título, por lo que el lector podrá cotejar fácilmente un sistema con el otro. Los términos técnicos se han evidenciado en negrita y se ha mantenido el original con su relativa propuesta de traducción.

Se han subrayado los términos técnicos (*terms of art*) contenidos en las tablas, cuya traducción se ha realizado con la ayuda de los diccionarios y corpus mencionados en los resultados (apartado 5). En el caso de Linguee, se han utilizado las traducciones de fuentes oficiales como Eur-lex. En algunas ocasiones se constatará que hay varias propuestas de traducción, según los diccionarios, glosarios y corpus consultados (véase tablas de 1 a 11).

Dichas traducciones, por las razones expuestas en este trabajo, son meramente aproximativas, utilizando la misma técnica que explicaron Alcaraz y Hughes en el prólogo de su *Diccionario Jurídico* (pp. VIII-IX):

Dentro de los límites de toda traducción, se han presentado términos equivalentes de ambas lenguas siempre que ha sido factible. En los casos en los que no ha sido posible, se ha ofrecido

la versión más aproximada; por ejemplo, *committal proceedings* se ha traducido por «instrucción», ya que es lo más aproximado, teniendo en cuenta que la «instrucción», tal y como se entiende en el derecho continental europeo, no existe en el derecho penal inglés [...].

Asimismo, se han elaborado dos glosarios en orden alfabético inglés-español (tabla 12) y español-inglés (tabla 13) compuestos por la terminología analizada en el trabajo, señalando el uso de sinónimos cuando se han encontrado diversas soluciones válidas de traducción y una tercera columna donde se pretende clasificar si la equivalencia interlingüística es plena, parcial o nula. Por equivalencia interlingüística, entendemos «la correspondencia del significado de dos unidades léxicas pertenecientes a dos lenguas diferentes» (Mellado Blanco, 2015, p. 154) que se concibe como

un fenómeno complejo y gradual que se presenta en distintos planos (sistémico, textual, lexicográfico) y se rige por una serie de parámetros (semánticos, morfosintácticos, pragmáticos), los cuales delimitan sus grados (plena, parcial, aparente, nula). (Boughaba, 2017, p. 4)

Claramente en nuestro caso la equivalencia, o la falta de la misma, es determinada por las similitudes o las diferencias entre los dos sistemas jurídicos y las dos culturas que se trasladan al plano lingüístico y fraseológico.

Cabe subrayar que, como comenta Boughaba «la equivalencia total solo se refiere a las unidades que respetan gran parte de los parámetros de equivalencia» (2017, p. 7), mientras que, en la nula, aunque el concepto no exista en la lengua meta, siempre habrá alguna estrategia para transmitir la idea, si bien haya que recurrir a paráfrasis (ej. con *contrato de arras*), explicaciones (como en el caso de *gazumping*) o hasta calcos (*cadastre*).

Dicha clasificación sirve para analizar el porcentaje de cada nivel de equivalencia y de este modo confirmar si y a qué nivel existe una necesidad de explicaciones suplementarias en este tipo de traducción. Con esta información, se han creado gráficos estadísticos circulares para analizar cuantitativamente el porcentaje de incidencia de cada grupo y traducir la hipótesis conceptual a términos cuantificables, medibles y analizables.

5 Resultados

Con el fin de dar una respuesta a las preguntas de los clientes británicos en el momento de la compraventa de una propiedad inmobiliaria en España y analizar las dificultades en la traducción de conceptos que no siempre tienen un equivalente en otra cultura y, por ende, en otro idioma, a continuación se presentarán en forma de tablas los varios procesos de compraventa inmobiliaria para poder comprobar las diferencias entre el sistema español y el inglés/galés.

Posteriormente, se elaborarán dos glosarios con los términos extraídos y se analizará el nivel de equivalencia entre ellos con el fin de explicar cuáles son los problemas a los que se enfrenta el traductor o cualquier otro usuario de terminología jurídica, en concreto la relativa al proceso de compraventa de inmuebles.

5.1 La compraventa inmobiliaria: sistemas comparados

A continuación, se presentan distintas tablas comparando el proceso de compraventa inmobiliaria en España (columna izquierda) y en Inglaterra y Gales (columna derecha), teniendo en cuenta el tipo de propiedades, la asistencia legal, la documentación necesaria, las comprobaciones anteriores a la venta, los trámites y los gastos.

La información del sistema español ha sido extraída del Boletín Oficial del Estado, de la Agencia Tributaria, de varias páginas web de agencias inmobiliarias y despachos de abogados (véase bibliografía), mientras que la británica proviene principalmente de www.gov.uk, el sitio web del Gobierno de este país. En los casos donde proceda de otras páginas, se indicará entre paréntesis al final de cada sección.

Como se explica en el apartado 4.2 de la metodología, en las tablas se propondrán varias traducciones que, por las razones expuestas en el marco teórico apartado 2.2, son a veces aproximativas. Para ellas se han utilizado varias fuentes y cada término va acompañado a un número en superíndice que remite a la fuente correspondiente (debidamente citadas en la bibliografía), a saber: *Traducción Jurídica* (1), *Diccionario de Términos Jurídicos – A Dictionary of Legal Terms* (2), *Compraventacor* (3), *Linguee* (4), *Léxico* (5), *Collins*

Dictionary (6), *Wordreference* (7), *Proz* (8), y *IATE* (base de datos terminológica multilingüe de la Unión Europea) (9). Asimismo hay dos casos (*positive covenants* y *property searches*) donde no se ha encontrado una traducción en los diccionarios, por lo tanto se ha traducido siguiendo con la ayuda de un traductor jurado tomando en cuenta el significado de la locución.

Cabe destacar que el recurso que más se ha utilizado es el *Diccionario de Términos Jurídicos* de Alcaraz Varó y Hughes, puesto que, más que traducciones, a menudo facilita más bien explicaciones. Este hecho corrobora una vez más el sentido del presente trabajo y los autores del *Diccionario* también lo confirman en el prólogo:

d) *La explicación*. Teniendo en cuenta que los orígenes del Derecho inglés son distintos a los del Derecho continental, es imprescindible en ciertos casos una explicación de tipo conceptual (p. IX).

Tipos de propiedades

<p>En español no existe el concepto de <i>leasehold</i> (derecho de posesión y uso¹ o inquilinato², derecho de arrendamiento²), todas las propiedades son lo que en los británicos llamarían <i>freehold</i>, en propiedad absoluta⁹, plena propiedad³ o en dominio absoluto³.</p> <p>Si tienen zonas o servicios en común, pagarán unos gastos de comunidad (Epeconomía) y se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal (<i>Horizontal Property Act</i>⁸), parecido al <i>commonhold system</i> en Inglaterra y Gales (López, 2013, p. 21).</p>	<p>En Reino Unido las propiedades pueden ser:</p> <p>*Freehold: la propiedad se vende en dominio absoluto sin límite de tiempo.</p> <p>Leasehold: el terreno pertenece al <i>freeholder</i> (propietario absoluto de una casa²), al que habrá que pagar un ground rent (renta del terreno²).</p> <p>Es imprescindible saber la duración del <i>lease</i> (contrata de arriendo² arrendamiento⁹), puesto que puede afectar la venta y la hipoteca. Si queda poco tiempo en el <i>lease</i> habrá que renovarlo con el <i>freeholder</i> ya que, cuando vence el contrato, la propiedad debe ser devuelta.</p>
---	---

	<p>El <i>Commonhold</i> (ley promulgada en 2002): una <i>commonhold association</i> funciona como una comunidad de propietarios en la que tenemos que pagar una cuota de mantenimiento comunitario según el coeficiente de nuestra propiedad. Es una alternativa al <i>leasehold</i>, con la diferencia de que no tiene fecha límite, por ende, la propiedad no pierde valor cuando dicha fecha se aproxima.</p>
--	---

Tabla 1: tipos de propiedades

Asistencia legal

<p>Es aconsejable contratar los servicios de un abogado, aunque no es imprescindible. Por lo general la inmobiliaria, si se utiliza este servicio, suele encargarse de toda la documentación y comprobaciones legales (el país, 2018).</p>	<p>Aunque no es obligatorio, la costumbre es que la compra se lleve a cabo por medio de un <i>legal advisor</i> (asesor jurídico²), que puede ser un <i>solicitor</i> (abogado²) — traducción funcional puesto que, como hemos visto, el <i>solicitor</i> y el abogado no cumplen exactamente las mismas funciones— un <i>licensed conveyancer</i> (agente de la propiedad autorizado⁴ o especialista en los trámites, documentos, etc., relacionados con cambios y transmisiones de propiedades o inmuebles²) o un <i>chartered legal executives and CILEx practitioners</i> (ejecutivo legal certificado⁴).</p> <p>El asesor prepara el contrato y se ocupa de todas las comprobaciones legales (<i>property</i></p>
--	--

	<i>searches</i>). Tanto el vendedor como el comprador tienen su propio representante legal.
--	--

Tabla 2: asistencia legal

Documentación

Los ciudadanos británicos no tienen ni documento nacional de identidad (se propuso en el *Identity Card Act* del 2006 que fue abrogado en 2010), ni es obligatorio tener pasaporte, por ende, se acepta incluso el carné de conducir (Gov.uk). Asimismo, no existe el concepto de N.I.E.

D.N.I./N.I.E. para liquidación de impuestos. Los extranjeros deben obtener el N.I.E. antes de ir a notaría (White & Baos, 2010).	El <i>proof of identity</i> (comprobante de identidad⁴, prueba de identidad⁹) puede ser el pasaporte, el carné de conducir o el carné de identidad de los miembros de la UE. También hace falta un comprobante de la dirección (extracto bancario, factura luz o agua que tenga menos de tres meses o carné de conducir). Para evitar el blanqueo de capital, se pide demostrar de dónde proviene el dinero (nómina, declaración de la renta, etc.).
--	--

Tabla 3: documentación

Comprobaciones legales antes de la compra / *Due diligence*

Se llevan a cabo en el registro de la propiedad de la localidad donde se encuentra la vivienda:	Se llevan a cabo en el «HM Land Registry – Citizen Centre PO Box 74 – Gloucester – GL14 9BB / www.landregistry.gov.uk » se puede pedir un
---	---

<p>Nota simple informativa (nombre de el/ los propietario/s; situación geográfica de la vivienda, superficie construida, parcela, carga y gravámenes registrales incluso hipotecas o embargos) (EPeconomía, 2018).</p> <p>Las funciones y atribuciones del Registro de la Propiedad están descritas en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.</p> <p>Hablando de derecho hipotecario, cabe subrayar que se trata de un «[DCiv] Conjunto de normas del Derecho Civil que regulan la inscripción en el Registro de la Propiedad y publicidad de los actos de reconocimiento, transmisión, constitución, modificación, gravamen y extinción del dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos» (Enciclopedia jurídica, 2020). Es por lo tanto incorrecto y un falso amigo traducirlo como <i>Mortgage Law</i>, sino, como propone Rebecca Jowers (2017: 33), la solución podría ser <i>Land (o) Real Estate Registration Law</i>.</p> <p>Por otro lado, Jowers propone traducir <i>Mortgage Act</i> como <i>Ley del Mercado Hipotecario</i>.</p>	<p>Title Register (podemos traducirlo como Registro de Títulos⁴) que contiene los detalles principales de la propiedad y la titularidad en el Registro de la Propiedad, como la descripción de la propiedad, la información del propietario (<i>ownership title</i>), las hipotecas y los cargos (<i>encumbrances/burdens</i>) y los embargos⁸ (<i>reposessions</i>). Asimismo, proporciona información legal como la tenencia (<i>freehold o leasehold</i>) o puede hacer referencia a otros documentos (escrituras archivadas – vendidas por separado) que contienen derechos, restricciones, pactos y otros asuntos. Cada propiedad tiene su propio número de registro.</p> <p>También se puede pedir un <i>Title Plan</i>, un mapa con la ubicación de la propiedad, derechos de servidumbre o de paso (<i>rights of way</i>²) o zonas sujetas a cláusulas especiales.</p> <p>En el <i>Charges Register</i> (Relación de Cargas²) se encuentran las cargas (<i>encumbrances/burdens</i>²) y notificaciones (<i>notices</i>²) contra la vivienda; las <i>positive covenants</i> (pactos de acción), como las reparaciones y mantenimiento que se requieren en una instalación compartida; y las <i>restrictive covenants</i> (pactos restrictivos²) que indicarán si existen</p>
---	---

	<p>limitaciones en cuanto a lo que el propietario puede hacer con su tierra, es decir, no tener animales o utilizarla para el comercio (Land Registry Documents, 2015).</p> <p>El proceso de compraventa de una propiedad <i>leasehold</i> es más largo y complicado en cuanto se necesitan ulteriores comprobaciones (<i>searches</i>²).</p>
<p>En el Ayuntamiento</p> <p>Cumplimiento con la normativa urbanística: suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, los parámetros urbanísticos como área de parcela mínima, porcentaje de construcción, distancia de la construcción a lindes, etc.</p> <p>Procedimientos de infracción contra la propiedad, pagos de tributos locales (I.B.I., basura, etc.) (Artículos 60 a 77 del TRLRHL).</p> <p>Plan urbanístico futuro (Epeconomía, 2018).</p>	<p>Local authority searches</p> <p>Restricciones relacionadas con el terreno o la propiedad (por ejemplo, las órdenes de conservación de árboles; si la propiedad se considera <i>listed building</i>* (edificio declarado de interés histórico², monumento nacional⁹) o se encuentra en una <i>conservation area</i> (zona de conservación⁴, es decir, una zona de especial interés arquitectónico, cultural o histórico) y sobre cualquier factor externo relevante (por ejemplo, nuevas carreteras o vías del tren), si se han solicitado permisos de obra (<i>planning permissions</i>²) en el vecindario o la cuantía del <i>council tax</i> (impuesto municipal sobre la vivienda⁴)</p>
<p>Catastro: registro catastral correcto; valor catastral mínimo. (Real Decreto Legislativo 1/2004).</p>	<p>No existe el concepto exacto, aunque sí la traducción de catastro (<i>cadastre</i>²) valor catastral (<i>cadastral value</i>²) que, como comenta Alcaraz Varó (2008) «en realidad el</p>

<p>El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, valor catastral y titular catastral (Hacienda, 2020).</p>	<p>término <i>cadastre</i> es más propio del derecho continental».</p> <p>En el sistema del <i>Common Law</i> las funciones de <i>land survey</i> (catastro²) y de <i>registering of title</i> (inscripción de título, registro en el Catastro de un derecho de propiedad²) son fusionadas en un solo organismo, el <i>Land Registry</i> (Catastro, Registro de la Propiedad Inmobiliaria²) (Schmid, 2005, p. 29).</p>
<p>En comunidades de propietarios: es conveniente solicitar un escrito al administrador de la comunidad de que la vivienda está al corriente de pagos y gastos, ya que en ciertos casos la ley obliga al comprador a hacerse cargo de ellos.</p> <p>Asimismo, se puede pedir una copia de la última acta de la junta, para comprobar si están aprobadas obras futuras cuyo pago recaerá sobre el comprador.</p>	<p>En las propiedades <i>leasehold</i> y <i>commonhold</i>: deudas y derramas pendientes. El asesor legal del vendedor facilitará al comprador un formulario LPE1 y cualquier otro documento que aclare el asunto.</p>

Tabla 4: comprobaciones legales

Proceso de compraventa

<p>El primer paso es el contrato de reserva donde normalmente se deja un pequeño depósito (también denominado <i>señal</i>) para</p>	<p>El primer paso es pasar una oferta (<i>make an offer</i>) que no es legalmente vinculante hasta que se intercambien los contratos.</p>
---	--

<p>hacer oficialmente la oferta al vendedor de la casa. Si no se llega a un acuerdo con el vendedor, se devuelve el depósito.</p>	<p>Si un comprador hace una oferta <i>subject to contract</i> (se han encontrado varias traducciones como sujeto a contrato² / sin compromiso⁴ / sujeto a la firma del contrato⁴ / sujeto a confirmación por contrato⁵), esta no es vinculante (<i>is not binding¹</i>) y el precio todavía puede ser negociado. Esto puede pasar, por ejemplo, si en un informe se encuentra un problema con la propiedad o si alguien ofrece un precio más alto, que en inglés se define <i>gazumping⁶</i>, otro término que no tiene equivalente en español y cabe traducirlo con una paráfrasi. Alcaraz Varó (2008, p. 284) lo explica así: «Retirada del contrato, ruptura de las negociaciones contractuales; voz inventada, pero tan popular como la práctica que describe, la cual consiste en retractarse el que vende una casa o propiedad en el último momento, cuando ya hay acuerdo, pero aún no se ha firmado el contrato, porque ha recibido otra oferta superior o para obligar al comprador a pagar un precio más alto».</p> <p>Una vez que el vendedor ha aceptado la oferta, se puede pedir al comprador que pague un pequeño depósito de entre 500 y 1000 libras al agente inmobiliario para demostrar que tiene la intención de seguir adelante con la compra. Es reembolsable si la venta no sigue adelante.</p>
---	--

<p>Contrato de arras</p> <p>Si el vendedor acepta la oferta, normalmente (aunque no es obligatorio) se firmará un contrato de arras en el que se pagará un depósito de entre el 10 % o 15 % del precio de la vivienda.</p> <p>Si el comprador cambia de idea pierde el depósito, si el vendedor cambia de idea tiene que devolver el doble de la suma recibida.</p> <p>En las arras o cláusulas penales, la devolución del dinero no significa que se pueda rescindir el contrato unilateralmente, pudiendo la otra parte cumplidora, en caso de ser posible, exigir el cumplimiento de lo pactado. Por otro lado, eso está permitido en un contrato de arras penitenciales. El contrato tiene que explicar claramente cuáles son las condiciones (Epeconomía, 2018).</p> <p>(Artículo 1454 del Código Civil)</p>	<p><i>Exchanging contracts</i> (intercambio de contratos)</p> <p>Cuando el comprador y el vendedor están satisfechos con las condiciones, ambas partes firman un contrato. A menudo se utiliza un formulario estándar redactado por la Law Society. Las partes se envían una copia del contrato o, en la mayoría de los casos, la envían a sus representantes legales que la mantienen en depósito de plica/en garantía (<i>in escrow</i>²). El acuerdo de compraventa ahora es legalmente vinculante (<i>unconditional</i>). El comprador dejará un depósito de un 10 % en una escrow account (cuenta de depósito en garantía², cuenta de garantía bloqueada⁹, cuenta de depósito en garantía⁹, cuenta de fondos en custodia⁹) del representante legal que actúa por el vendedor. Si el comprador ha solicitado una hipoteca (<i>mortgage</i>²), su abogado obtendrá la financiación directamente del mortgage lender (prestamista hipotecario²), que puede ser un banco o una building society (sociedad de crédito hipotecario⁴, sociedad de crédito a la vivienda⁹). Ahora ninguna de las partes puede retirarse sin pagar una compensación: el comprador pierde el depósito y las minutas del abogado y arquitecto por el trabajo hecho hasta ese</p>
--	---

	<p>momento; el vendedor devuelve el depósito más intereses y tendrá que pagar los gastos que el comprador ha incurrido hasta ese momento (Andrew Boast, 2018).</p>
<p>Escritura pública ante notario</p> <p>Una vez que se hayan llevado a cabo todas las averiguaciones mencionadas anteriormente, el siguiente paso es la escritura pública ante notario, es decir, el contrato de compraventa. En este momento se eleva a público un contrato que hasta ahora ha sido privado. Las tareas del notario consisten en redactar los documentos contractuales, comprobar las cargas sobre la propiedad y asegurar que la finca esté debidamente registrada. El notario tiene que actuar como intermediario neutral entre el comprador y el vendedor.</p> <p>El dinero de la venta se transfiere en este acto mediante, por ejemplo, una transferencia bancaria o un cheque nominativo bancario.</p> <p>Una vez que se ha firmado la escritura, el nuevo propietario recibe las llaves de la vivienda que tiene que estar vacante.</p> <p style="text-align: center;"><u>o</u></p> <p>Contrato privado</p> <p>La compraventa se puede también llevar a través de un contrato privado, aunque, a nivel</p>	<p>Completion (finalización de la compraventa⁴)</p> <p>Una vez que se intercambian los contratos y se termina de llevar a cabo todas las averiguaciones, el comprador transfiere el resto del dinero al vendedor y el vendedor entrega los documentos de la propiedad, desaloja el domicilio y entrega las llaves al comprador. Normalmente el proceso se lleva a cabo por medio de los representantes legales (los <i>solicitors</i> o <i>licensed conveyancers</i>) y el pago se realiza en una cuenta de depósito en garantía del representante legal del vendedor y el nuevo propietario recibe las llaves de la vivienda.</p> <p>Este proceso suele tener lugar entre dos y cuatro semanas después del intercambio de contratos.</p> <p>El contrato no se eleva a público ante notario como en España. En la siguiente sección se explicará brevemente la figura del notario.</p> <p>En cuanto a la <i>escritura</i>, su traducción con el término <i>deed</i> ha sido universalmente aceptada. Sin embargo, mientras el que <i>deed</i> solo se refiere a la transferencia o</p>

<p>jurídico, no es lo más aconsejable en cuanto no se tendrían las siguientes ventajas:</p> <p>Garantía de ser el único propietario de la casa y el único que puede adquirir derechos sobre ella.</p> <p>Confirmación de que el vendedor es quien dice ser, por lo que protege ante posibles estafas.</p> <p>Protección de parte de las autoridades si un tercero reclama la propiedad.</p> <p>Protección ante acreedores (deudas anteriores a la compra).</p> <p>Acceso a una hipoteca, algo que sin el registro de la vivienda no es posible. (Housell, 2019)</p>	<p>compraventa de bienes inmuebles y no interviene un notario, mediante la escritura los notarios autorizan una variedad de actos jurídicos, por ejemplo, actos empresariales.</p> <p>Según Jowers (2017, pp. 36-37), «la traducción más rigurosa sería <i>notarial instrument</i> o, aún mejor, <i>notari ally-record ed instrument</i>, ya que consigue describir en pocas palabras el verdadero significado del término».</p>
---	--

Tabla 5: proceso de compraventa

Notarios

<p>En España los notarios son funcionarios públicos, no obstante, trabajan de forma privada en régimen de competencia. Sus funciones son dar fe de los actos que se realizan ante ellos, generalmente, el otorgamiento de escrituras de compraventa, de constitución de garantías, contratos, poderes, testamentos y otros muchos negocios jurídicos y actos extrajudiciales, conforme a las leyes (Traducción Jurídica).</p>	<p>Los Notary Public, también conocido como public notary o notary, son profesionales con formación jurídica que, por lo general, han ejercido o todavía ejercen como <i>solicitors</i>. Son funcionarios públicos y sus funciones son más limitadas que las del notario español: se ocupan de redactar, autorizar y certificar la autenticidad y validez de determinados documentos (sobre todo los que se necesitan a nivel internacional) y garantizar el cumplimiento de ciertas</p>
---	---

	formalidades legales (Cuñado y Gámez, 2017, pp. 270-271).
--	---

Tabla 6: notario

División de bienes

<p>Si los compradores del inmueble son un matrimonio, una de las preguntas que suele hacer el notario es si están casados en régimen de gananciales o separación de bienes. Aunque el régimen económico del matrimonio será el que los cónyuges estipulen en capitulaciones matrimoniales, por lo general en España se aplica el primero, es decir, todo el patrimonio que se obtenga durante el matrimonio pasará a ser de ambos a partes iguales.</p>	<p>En Inglaterra y Gales no existe un régimen económico matrimonial como tal, no hay comunidad de bienes y, por tanto, el matrimonio no tiene, en principio, efectos patrimoniales. Sin embargo, en caso de divorcio, los tribunales disponen de un amplio margen de maniobra para dictar una serie de órdenes (Couples in Europe, 2012).</p> <p>Wordreference lo traduce como <i>marital property</i>; sin embargo, esta diferencia también conlleva una explicación extra que hay que facilitar a los compradores, tanto antes o durante la firma en notaría (de forma oral) y en la traducción del contrato de compraventa y de la escritura.</p>
---	--

Tabla 7: división de bienes

Trámites y gestiones posteriores a la compraventa

<p>La notaría (si procede), el abogado o el nuevo propietario se ocupan de inscribir el cambio de propiedad en el Registro de la Propiedad.</p> <p>El coste varía en función de la ubicación y características del inmueble.</p>	<p>Dentro de los 30 días sucesivos a la finalización de la compraventa (completion), se registra el cambio de propiedad en el HM Land Registry (Registro de la Propiedad de Su Majestad). Este proceso se denomina</p>
--	--

<p>Se pagan los impuestos de transferencia en un plazo de 30 días desde la firma de la escritura.</p> <p>La inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria en España, sin embargo, es aconsejable en cuanto garantiza seguridad jurídica y administrativa al nuevo propietario. Si no se inscribe, el contrato de compraventa representa, de todas formas, un documento válido de transferencia de propiedad.</p>	<p><i>Transferring ownership</i> o, técnicamente, <i>conveyancing</i> (cesión; transmisión de propiedad²).</p> <p>Se liquida cualquier otro pago, incluyendo los impuestos sobre transmisiones (<i>Stamp Duty Land Tax</i> en Inglaterra y <i>Land Transaction Tax</i> en Gales).</p> <p>Aunque es posible hacerlo personalmente, es el representante legal el que se ocupa de todo este proceso y una vez que haya llevado a cabo el registro, transfiere el dinero depositado en la cuenta de depósito.</p> <p>En Inglaterra y Gales la inscripción sí es obligatoria desde el <i>Land Registration Act</i> del 2002. Según la información del Gobierno británico, más de 25,5 millones de títulos de propiedad están registrados y, en 2018, se ha alcanzado el 86,6% de registro de Inglaterra y Gales. El objetivo es completar el registro de todas las fincas residenciales y comerciales antes del 2030.</p> <p>Con el nuevo, el inmueble se transfiere mediante la inscripción en <i>el Land Registry</i> y solo en ese momento la transferencia de la finca se considera válida, mientras que en el sistema español el contrato de compraventa ya es válido.</p>
---	--

Tabla 8: trámites y gestiones posteriores a la compraventa

Tiempo necesario para el proceso

<p>Una vez hechas todas las averiguaciones necesarias, se puede proceder a la firma de escritura ante notario. No hay un período mínimo de espera establecido por ley. Normalmente lo que más tarda es el préstamo hipotecario (si procede).</p>	<p>Normalmente entre dos y tres meses, las averiguaciones (<i>conveyancing searches</i>) suelen tardar más tiempo que en España.</p> <p>Otra situación que puede retrasar el proceso es si la propiedad se encuentra en una cadena de ventas (<i>in a chain</i>⁴), donde el comprador tiene que esperar a que el vendedor pueda comprar otra casa donde, a su vez, el vendedor está esperando. A menudo, esto se debe al tiempo que conllevan las averiguaciones sobre mencionadas. Si la propiedad no está en una cadena, entonces es <i>chain free</i>, un aspecto de marketing y venta muy importante.</p>
--	--

Tabla 9: tiempo necesario para el proceso

Gastos por parte del comprador

<p>Abogado (si procede, aunque no es lo habitual).</p>	<p><i>Solicitor</i> o <i>licensed conveyancer</i> (si procede, aunque es lo habitual).</p>
	<p>Inmobiliaria si la venta se lleva a cabo por <i>tender process</i> (proceso de licitación⁴), en el que los potenciales compradores visitan la propiedad en venta durante un <i>open house</i> (jornada de puertas abiertas⁷) y se hace una <i>sealed bid</i> (oferta sellada⁸, oferta en pliego cerrado⁸, oferta secreta⁹) para la propiedad (Citizens' advice).</p>

<p>Arquitecto/perito (si procede). No es muy habitual en España contratar los servicios de un arquitecto para comprobar el estado de la propiedad. Una de las razones puede ser que, según el art. 1484 del Código Civil el vendedor responderá al comprador de los vicios y los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida. El blog de Wolters Kluwer explica ampliamente y con claridad en qué consiste el artículo del CC sobre el «saneamiento por vicios ocultos», es decir «la obligación que tiene el vendedor de responder ante el comprador cuando se le prive total o parcialmente de la posesión legal, pacífica y útil de la cosa objeto del contrato» (Wolters Kluwer, s.f).</p> <p>En el caso en el que el comprador solicite una hipoteca, el banco mandará a un tasador que evalúa la propiedad, aunque no se trata de un chequeo estructural completo (EPeconomía).</p>	<p>Es habitual contratar a un <i>chartered surveyor</i> (topógrafo², agrimensor², perito inmobiliario⁹) que evalúe el estado de la propiedad.</p> <p>Una <i>structural survey</i> (inspección estructural⁸) es absolutamente recomendable puesto que el sistema se rige por la cláusula del <i>caveat emptor</i>, o <i>buyer beware</i>. Esta expresión latina se puede traducir con «por cuenta y riesgo del comprador²», es decir, el comprador es responsable de lo que compra y deberá asegurarse con antelación de la calidad del producto que está adquiriendo.</p> <p>Por otro lado, desde el año 2013 es obligatorio que el vendedor rellene un formulario de información sobre la propiedad denominado <i>Seller's Property Information Form</i> creado por la <i>Law Society (Colegio de abogados o solicitors de Inglaterra y Gales²)</i> con toda la información relativa a la finca. Sin embargo, esta información no es jurídicamente vinculante, es decir, no es un crimen ocultar información y, como se especifica en las instrucciones para el comprador: «... <i>in relation to the physical condition of the property, the replies should not be treated as a substitute for undertaking your own survey or making your own independent enquiries, which you</i></p>
--	---

	<p><i>are recommended to do»</i> (Law Society Property Information Form, 2020, p. 2).</p> <p>Es aconsejable entonces solicitar una <i>full structural survey</i> (inspección estructural completa) si la propiedad tiene más de 80/90 años o no está en buenas condiciones o un <i>intermediate report</i> (inspección intermedia) sobre el estado de las partes más visibles de la casa.</p>
<p>Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) (varía entre el 5 % y el 10 % según el valor de la vivienda y la comunidad autónoma) o IVA (10 % +1,5 % como nuevo registro) si es de primera ocupación, es decir, directamente del promotor (Ocu, 2019).</p> <p>(Real Decreto 1/1993)</p> <p>Los no residentes a nivel fiscal en España están sujetos a una retención del 3 % como pago a cuenta de la ganancia patrimonial que el vendedor no residente debe liquidar en España.</p> <p>(Artículo 25.2 de la Ley de Impuesto sobre la Renta de No Residentes [RD 5/2004])</p>	<p><i>Stamp Duty Land Tax [SDLT] or Land Transaction Tax in Wales</i> (impuesto transmisorio², impuesto de transmisión de fincas⁹) en propiedades cuyo valor excede las 125 000 libras o 300 000 libras si es la primera vivienda.</p> <p>A partir de esta cantidad el porcentaje incrementa según el valor de la vivienda y otras variables, como cuándo se compró la vivienda y cuánto se pagó por ella.</p> <p>Los locales comerciales están también sujetos a IVA (VAT), las viviendas no.</p>
<p>Notaría, si procede (varía según notario, precio propiedad, existencia de hipoteca, partes involucradas, etc.). Es habitual que los gastos notariales corran a cuenta del comprador (Ocu, 2019), aunque, según la ley</p>	<p>No procede.</p>

<p>(artículo 1455 del Cc) «<i>Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario</i>» (White Baos, 2013).</p> <p>(Real Decreto 1426/1989)</p>	
<p>Registro, si procede (varía, pero entre un 0.1 % y un 2 % del precio de compra) (Ocu, 2019).</p> <p>(Real Decreto 1427/1989)</p>	<p>El comprador mismo puede ocuparse de registrar el cambio de propiedad, aunque normalmente lo hace el representante legal. La cantidad cambia según diferentes variables.</p>

Tabla 10: gastos por parte del comprador

Gastos por parte del vendedor

<p>Inmobiliaria o agente mediador (si procede y salvo que no se pacte otra cosa) (Ocu, 2019).</p>	<p>Inmobiliaria o agente mediador (si procede). A menos que la propiedad no se venda a través de un proceso de licitación anteriormente explicado.</p>
<p>Abogado: por lo general, el vendedor no precisa los servicios de un abogado.</p>	<p>El intercambio de documentación normalmente no se lleva a cabo directamente con el comprador, sino a través de los asesores legales.</p>
<p>Plusvalía (Impuestos sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), es decir, el aumento en el valor de los inmuebles (solo la parte que corresponde al terreno) teniendo en cuenta el valor</p>	<p>No existe.</p>

catastral, los años en que se ha tenido el inmueble en propiedad, etc. (Ocu, 2019).	
<p>Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)</p> <p>Si hay ganancia se debe declarar como incremento patrimonial. Se puede recuperar si es vivienda de ocupación habitual durante dos años y se reinvierte la ganancia en otra vivienda de habitación habitual dentro de dos años (Agencia Tributaria, s.f.).</p>	<p><i>Capital gains tax</i></p> <p>El vendedor está exento si la propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ha sido su vivienda habitual (<i>main residence</i>) durante todo el tiempo que la ha poseído; - no la ha alquilado o utilizado para fines comerciales; - el terreno tiene menos de 5 000 metros cuadrados.
<p>Certificación de la eficiencia energética – directiva europea Directiva 2010/31/UE (Boe, 2010)</p> <p>Nos indica qué consumo energético tiene la propiedad y cuáles son los elementos menos energéticamente eficientes de la construcción. Tiene una validez máxima de diez años y es responsabilidad del vendedor (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril).</p>	<p><i>Energy Performance Certificate (EPC).</i></p>

Tabla 11: gastos por parte del vendedor

5.2 Estrategias y recursos de traducción

Como se ha podido observar, las diferencias entre los dos sistemas son múltiples y, a menudo, necesitan explicaciones. Una traducción literal o un calco de estos términos podría, en el mejor de los casos, crear confusión o incongruencias o, simplemente, resultaría imposible dado el vacío cultural y la inexistencia de equivalentes de los conceptos de cada sistema de derecho.

Así, si el concepto en una lengua no tiene ningún equivalente en la otra, si, por ejemplo, en español no existe el término *gazumping* o la diferencia entre *freehold*, *leasehold* y *commonhold* y si en inglés no existe el catastro o el N.I.E., el traductor tendrá que recurrir a ampliaciones, paráfrasis o explicaciones entre corchetes, con glosas o notas a pie de página, al principio o al final de la traducción o un glosario aparte, máxime cuando se trata de dos sistemas jurídicos tan distantes el uno del otro y, como comenta Vázquez y Árbol (2016, p. 61): «Lógicamente, conforme mayor sea la divergencia entre los ordenamientos jurídicos, mayor será la necesidad de insertar notas del traductor».

Por ende, una aclaración será casi siempre necesaria para que, con estas indicaciones complementarias, el usuario pueda comprender las diferencias y los equivalentes entre los dos sistemas. Así lo profesaba también Ortega Arjonilla (2002, citado por Duro Moreno et al., 2020, p. 227) que describía al traductor como

un enunciador que interviene en el texto para explicar, aclarar, precisar, detallar, hacer explícito lo implícito o hermético respecto al texto o de los ordenamientos jurídicos con los que opera en su traducción.

Si bien, por lo general, se trata de aclaraciones que posiblemente se facilitarán al cliente de forma oral (durante el proceso de compraventa), si se tratara de una traducción escrita o, simplemente, de un correo electrónico informativo que se envíe al cliente, como argumenta Vázquez y Árbol (2016), varias son las técnicas a las que el traductor puede acudir, a saber:

- la ampliación en el texto, o bien entre corchetes o, cuando sea posible, con una paráfrasis explicativa. Esta última no recarga demasiado el texto ya que, como explica Mata Pastor (1996, p. 212) «Intervenir “desde dentro” tiene la ventaja sobre la intervención externa de que no se interrumpe la lectura». A modo de ejemplo, la frase «necesitará solicitar el N.I.E.» se podría traducir «you will need to request a N.I.E., the Spanish Identity Number for Foreigners»;
- notas a pie de página o al final del documento. Estas notas del traductor que deben evitarse lo más posible en la traducción en general, en esta situación pueden resultar aconsejables o hasta imprescindibles. Posiblemente, las notas al final del texto son preferibles para evitar recargar el texto e interrumpir o entorpecer la lectura;

- otra solución que podría resultar muy adecuada sería crear un glosario, ordenado por orden alfabético e insertado al principio o al final del documento. De esta forma, la lectura resultará fluida y el lector lo utilizará como guía solo en las situaciones en las que lo necesite.

Como hace notar Vázquez y Árbol (2016, p. 61), la elección de cuál solución utilizar y cuántas explicaciones facilitar dependerá de varios factores como las indicaciones específicas del encargo de traducción, la situación (oral o escrita), del formato de la traducción (jurídico-económica o jurada) o los conocimientos específicos del cliente final (si se conocen).

5.3 Glosarios

Finalmente, se han elaborado dos glosarios terminológicos con el fin de tener una visión rápida de los tecnicismos extraídos del texto que podrían ser útiles para una posible traducción de estos tipos de documentos o para facilitar información oral al comprador o vendedor extranjero.

Cabe destacar que varios de los términos aquí recogidos pueden tener otras equivalencias en otros contextos, lo que es lógico si tenemos en cuenta que la polisemia, es decir, la pluralidad de significados de una expresión lingüística según la definición de la RAE, es uno de los rasgos también del léxico jurídico. Esta peculiaridad la subraya también Martín Mateo en el prólogo del *Diccionario de Términos Jurídicos* de Alcaraz y Hughes cuando explica que «como casi todas las palabras son polisémicas, es muy importante contar en su expresión jurídica con una ubicación oracional para captar su conceptualización» (p. VI).

Además, lidiamos asimismo con el problema de la sinonimia, «la relación semántica que se da entre palabras o expresiones que presentan significados equivalentes» (Blog de Lengua, 2011), y esto conlleva que algunos términos pueden tener varias traducciones igualmente adecuadas. En este caso el traductor podrá escoger entre varias opciones que ofrece la lengua para expresar lo mismo en su traducción, extremando sin embargo el cuidado puesto que, por un lado, en los sinónimos del lenguaje tanto general como

jurídico puede haber matices y, por el otro, hay muchas colocaciones que no se pueden alterar, sobre todo en el seno de la jerga jurídica. Asimismo, como ya se ha mencionado, hay conceptos que carecen de equivalentes en la lengua meta y precisan una explicación.

Por estas razones, se ha añadido una tercera columna donde se pretende clasificar la equivalencia conceptual/cultural:

- plena (+) si los dos conceptos son totalmente equivalentes y no presentan dificultades de traducción o interpretación;
- parcial (/) donde hay una traducción, pero puede que los dos sistemas a nivel jurídico, económico o fiscal funcionen de forma distinta;
- nula (-) si no existe el mismo concepto en la otra cultura;

y, finalmente analizar el porcentaje de equivalencia a pesar de que la muestra es bastante reducida.

5.3.1 Glosario inglés > español

Este glosario podría ser útil tanto al comprador o vendedor extranjero como al abogado o al agente inmobiliario español al que el cliente pueda hacer preguntas utilizando términos de su sistema de compraventa, como puede ser *in escrow* o *buyer beware*.

EN	ES	
(in) escrow	depósito de plica / en garantía	-
bank draft	cheque bancario	+
building society	sociedad de crédito hipotecario / sociedad de crédito a la vivienda	-
burden	carga	+
buyer / purchaser	comprador	+
capital gains tax	ganancia patrimonial	/
caveat emptor / buyer beware	por cuenta y riesgo del comprador	/
chain	cadena	-

chartered surveyor	topógrafo / agrimensor / perito inmobiliario	/
commonhold association	comunidad de propietarios	/
completion	finalización de la compraventa	/
conveyance	cesión; transmisión del título de propiedad	/
council tax	impuestos municipales sobre la vivienda	/
covenant	cláusula	+
deed	escritura / notariaily-recorded instrument	/
due diligence	auditoría de compra / comprobaciones debidas	/
encumbrances	cargos	+
escrow account	cuenta de depósito en garantía / cuenta de garantía bloqueada / cuenta de depósito en garantía / cuenta de fondos en custodia	-
exchange of contracts	intercambio de contratos	-
freehold	propiedad absoluta / plena propiedad / en dominio absoluto	-
freeholder	propietario absoluto de una propiedad	-
full structural survey	estudio estructural completo	/
gazumping	[comprador] ofrecer un precio más alto [vendedor] faltar al compromiso de vender una casa aceptando una oferta más alta	-
ground rent	renta del terreno	-
land registry	catastro y registro de la propiedad inmobiliaria	/
landlord	terratiente / propietario /casero	+
lease	contrata de arriendo / arrendamiento	-
leasehold	derecho de posesión y uso / inquilinato / derecho de arrendamiento	-

legal advisor	asesor / representante legal	/
licensed conveyancer	agente de la propiedad autorizado	-
listed building	edificio declarado de interés histórico /monumento nacional	+
main residence	vivienda habitual	+
make an offer	pasar una oferta	+
mortgage	hipoteca	+
mortgage lender	prestamista hipotecario	/
notice	notificación	+
open house	jornada de puertas abiertas	-
permiso de obra	planning permission	+
positive covenant	pacto de acción	-
proof of identity	comprobante de identidad / prueba de identidad	/
property	propiedad / vivienda / finca / inmueble	+
restrictive covenant	pacto restrictivo	-
right of way	derecho de servidumbre	+
sealed bid	oferta sellada / oferta en pliego cerrado / oferta secreta	-
seller / vendor	vendedor	+
solicitor	abogado	/
Stamp Duty Land Tax (SDL) (in England) Land Transaction Tax (in Wales)	impuesto transmisorio / impuesto de transmisión de fincas	+
structural survey	inspección estructural	/

subject to contract	sujeto a contrato / sin compromiso / sujeto a la firma del contrato / sujeto a confirmación por contrato	-
tender process	proceso de licitación	-
transfer of ownership	cambio de propiedad	/
unconditional contract	contrato legalmente vinculante	/
VAT (Value Added Tax)	IVA (Impuesto Valor Añadido)	+

Tabla 12: glosario EN>ES

Como se puede apreciar, de los 54 términos extraídos, solamente 17 (32%) son conceptos totalmente equivalentes, es decir, existen en las dos culturas y tienen una traducción exacta como, por ejemplo, VAT/IVA o *right of way*/derecho de servidumbre.

19 (35%) de ellos sí tienen un equivalente semántico aceptado que facilita el trabajo del traductor. Sin embargo, los dos sistemas funcionan de forma distinta, lo que conllevaría tener que facilitar una explicación conceptual al cliente final durante el proceso de compraventa; por ejemplo, cuáles son las diferencias en las funciones del abogado/*lawyer* en los dos países o cómo funciona el cambio de propiedad/*transfer of ownership*.

Finalmente, 18 (33%) de los términos simplemente no tienen un equivalente cultural. A veces, la traducción es relativamente sencilla: por ejemplo, en España no se suele vender y comprar un inmueble por medio de una *open house* (jornada de puertas abiertas) que termina con un *sealed bid* (oferta sellada); sin embargo, este sistema se conoce por la influencia de los programas de televisión estadounidenses y el término «jornada de puertas abiertas» ya existe en otros contextos, como el académico. Por otro lado, hay otros términos que presentan un mayor grado de dificultad, tal como *freehold* o *gazumping* donde no cabe más remedio que facilitar una explicación.

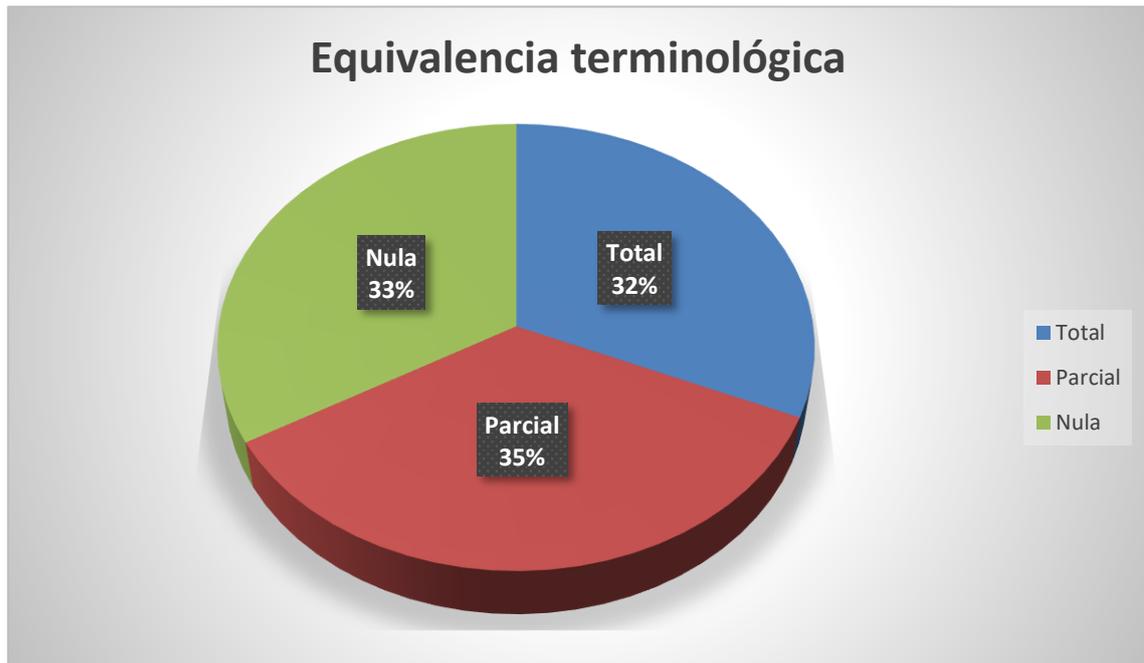


Figura 1: gráfico equivalencias EN>ES

Como se puede apreciar en este gráfico, a nivel de análisis cuantitativo, se puede concluir que cada caso (equivalencia total, parcial o nula) representa alrededor de un tercio del total.

5.3.2 Glosario español > inglés

El siguiente glosario puede ser útil tanto para el agente inmobiliario o para el abogado para poder facilitar explicaciones al comprador o vendedor extranjero como al traductor de un contrato de compraventa. Si tomamos en cuenta algunos de los términos que podría necesitar el comprador o vendedor inglés o galés durante el proceso de compraventa en España, y sin repetir los términos indicados en la tabla anterior, se pueden apreciar las mismas complicaciones.

Agencia Tributaria (Hacienda)	Spanish Tax Agency	+
bienes gananciales	marital property	-
catastro inmobiliario	cadastre	-
comunidad de propietarios	Community of property owners similar to a commonhold association	+

contrato de arras	a deposit contract or deposit agreement	-
derecho hipotecario	Land / Real Estate Registration Law	-
escritura	title deed / notarial instrument / notarially-recorded instrument	/
gastos de comunidad	community fees / property owners' association fees / service charges	+
I.B.I. (Impuesto Bienes Inmuebles)	Land Value Tax, similar to a council tax	/
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)	transfer tax, similar to <i>Stamp Duty Land Tax [SDLT] or Land Transaction Tax in Wales</i>	/
Ley de Propiedad Horizontal	Horizontal Property Act, parecido al commonhold system	/
libre de carga	free of charges and encumbrances	+
NIE (Número de Identidad de Extranjeros)	Spanish Identity Number for Foreigners	-
nota simple informativa	land registry report	/
notaría	public notary o notary public	/
plusvalía	tax on the increase in value of urban land	-
Registro de la Propiedad	Land Registry	/
señal	a first payment when the contract is signed	-
valor catastral	cadastral value	-

Tabla 13: glosario ES>EN

También en este caso se puede observar la necesidad de explicaciones y aparece una proporción aún más pronunciada de la tabla 12 en cuanto a la falta de equivalencia; es decir, de los 19 términos extraídos, 4 tienen una equivalencia total (22%), 7 una equivalencia parcial (37%) y 8 una equivalencia nula (42%).

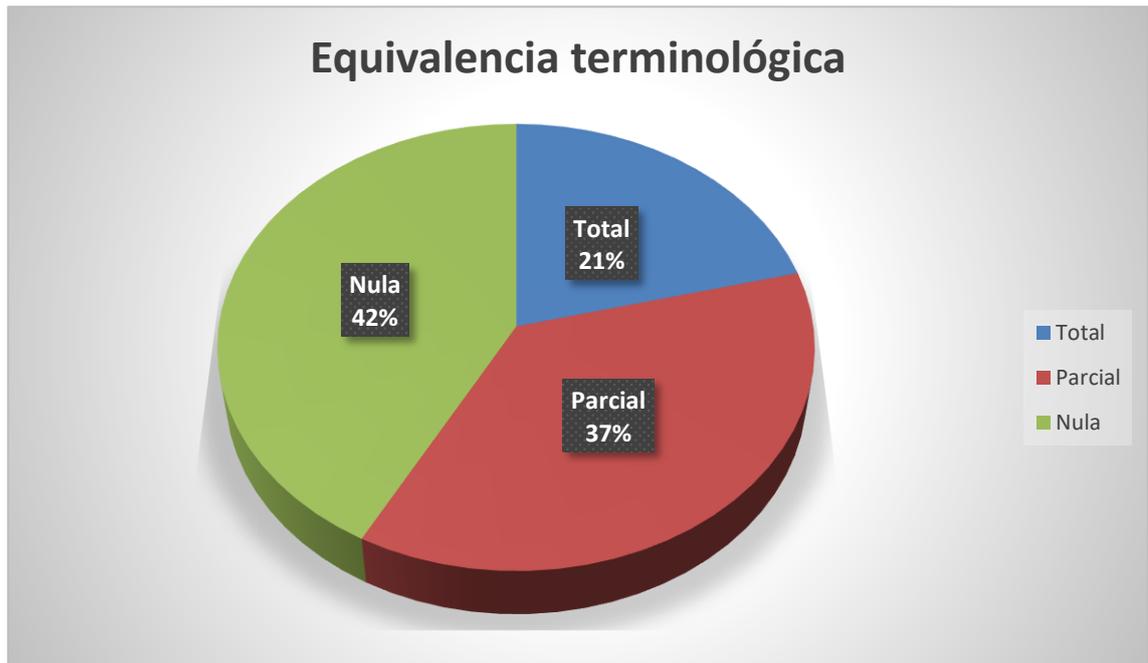


Figura 2: gráfico equivalencias ES>EN

Se confirma de esta forma la hipótesis de que estamos hablando de dos sistemas jurídicos tan distintos que llegan a representar un considerable reto de traducción que, en muchas ocasiones, conllevará la necesidad de utilizar las técnicas anteriormente mencionadas, a saber: explicaciones, ampliaciones, glosas y notas a pie de página.

6 Conclusiones

En este Trabajo de Fin de Máster se ha llevado a cabo un análisis comparativo de la compraventa inmobiliaria entre el sistema de Inglaterra y Gales y el sistema español, explicando las partes principales de dichos procesos y se ha comprobado con ejemplos prácticos que las diferencias no son solamente terminológicas, sino también jurídicas, institucionales y conceptuales

Por medio de dicha comparación se ha podido validar la hipótesis de que la traducción jurídica es un campo muy especializado que requiere una formación y unas competencias específicas como afirman los expertos que hemos mencionado, por ejemplo, Prieto Ramos en *Developing Legal Translation Competence: An Integrative Process-Oriented Approach* o Duro Moreno en *Introducción al derecho inglés: la traducción jurídica inglés-español en su entorno*. Tener unos conocimientos de los sistemas legales y nociones de derecho comparado y saber entender el funcionamiento de lo que estamos traduciendo es fundamental para poder producir un trabajo de alta calidad, sin caer en calcos y malas traducciones.

En su labor, el traductor deberá saber transmitir en la lengua de especialidad de llegada, con su determinado sistema, el contenido de un texto expresado en el lenguaje de especialidad de partida que, también, se caracteriza por su propio sistema jurídico, por lo que necesitará recurrir a varias técnicas para trasladar los conceptos de una lengua a otra.

Como hemos visto y como argumenta Borja Albi (2015, p. 3):

la traducción jurídica no es una operación de carácter meramente lingüístico, no se traducen únicamente palabras, sino que supone una traslación de carácter conceptual, sociológico y cultural,

por tanto, no se trata de una operación de simple trasvase lingüístico, sino que hay que lidiar con importantes diferencias culturales y muchas son las que existen entre las familias jurídicas, en este caso las del *Civil Law* o Derecho Continental y las del *Common Law*.

La consecuencia es la falta de equivalencias conceptuales y, por ende, terminológicas entre las diferentes instituciones jurídicas. Queda así patente que la traducción jurídica es

un proceso complejo para el que se necesitan conocimientos enciclopédicos y especializados, una preparación previa, junto con un proceso de documentación exhaustivo que se debe llevar a cabo utilizando fuentes adecuadas.

Hemos verificado con ejemplos prácticos por medio de tablas comparativas y dos glosarios bilingües la importancia para un traductor de, no solo conocer una determinada terminología de un campo específico, sino de entender el funcionamiento intrínseco de lo que estamos traduciendo, especialmente valorando la dificultad añadida que conlleva comparar dos sistemas jurídicos.

Se ha demostrado que la tarea del traductor es encontrar soluciones fidedignas, o bien mediante equivalentes funcionales en la cultura meta o, si esto resulta imposible, proponiendo traducciones afines que podrán ser léxicas, literales o explicativas más extensas, entre otras alternativas, utilizando todos los recursos y las técnicas que se consideren más convenientes para conseguir la traslación del mensaje. Como aconsejan autores como Vázquez y del Árbol, Mata Pastor, Cárdenas, etc., estas pueden ser explicaciones o ampliaciones con notas del traductor, con glosas entre corchetes en el cuerpo del texto o notas a pie de página o al final de la traducción cuyas funciones, según el lingüista y traductor Eugene Nida, entre otras, son «(i) to provide supplementary information, and (ii) to call attention to the original's discrepancies» (citado por Vázquez y del Árbol, 2016, p. 59). El resultado deberá ser una traducción funcional y oblicua, con un objetivo comunicativo definido.

En el glosario 1 (tabla 12) se han presentado 54 términos ingleses con su relativa traducción o explicación al español y en el glosario 2 (tabla 13) se han presentado solo 18 términos (con el fin de evitar repeticiones) con su relativa traducción o explicación al inglés; todos los términos han sido extraídos de las tablas anteriores y se ha señalado el uso de sinónimos en el caso de que hubiera diversas soluciones válidas de traducción, comprobando de esta manera la necesidad de explicaciones suplementarias en este tipo de traducción. Además, se ha añadido una tercera columna con una clasificación de la equivalencia conceptual y cultural (plena, parcial o nula).

A continuación, con el aporte de gráficos circulares los porcentajes de equivalencia de las tablas 12 y 13 se han analizado y confirmado en términos cuantificables y medibles, la hipótesis de que estamos hablando de dos sistemas jurídicos tan distintos que llegan a representar un considerable reto que, en muchas ocasiones, conllevará la necesidad de utilizar a menudo las técnicas de traducción anteriormente mencionadas debido a la intraducibilidad de los términos.

En cuanto al destinatario de este trabajo, como explica Newman «The three typical reader types are perhaps the expert, the educated layman, and the uninformed» (1988, p. 15). En este caso, la información facilitada puede ser útil para cualquier persona que necesite conocer las diferencias entre los dos sistemas, es decir, un abogado o un agente inmobiliario que deben explicar el funcionamiento al cliente o el cliente mismo en el proceso de compraventa de una propiedad en España.

Es evidente, sin embargo, que no es lo mismo traducir o explicar, por ejemplo, para un abogado que para un público general. La traducción tiene una función comunicativa y hay que tomar en cuenta los factores extralingüísticos. En este caso, las aclaraciones se deberán adecuar al destinatario, moldearse en función de los conocimientos del receptor meta, del canal de comunicación (oral o escrito), del contexto y de la intención comunicativa. Por ende, cuanto más bajo el nivel de conocimiento del receptor, más información extra necesitará.

Sin embargo, este trabajo va dirigido sobre todo a los traductores que han de documentarse profundamente en lo concerniente a los distintos sistemas de derecho de las lenguas fuente y meta y tengan que lidiar con terminología y conceptos ajenos en la otra cultura. Cabe también subrayar que, cuando se menciona *traductor*, siempre se quiere incluir a los intérpretes, puesto que, en muchas ocasiones, la comunicación durante el proceso de compraventa será oral, ya sea en una interpretación de enlace en notaría o en una traducción a la vista.

En definitiva, el lenguaje y las explicaciones de este trabajo han tenido que ajustarse a todo el axis del lenguaje de especialidad, en cada situación comunicativa, desde el especialista (comunicación simétrica) hasta el lego (comunicación asimétrica). Por

supuesto, en una situación real, dicho lenguaje se ajustará al contexto: no es lo mismo realizar una traducción «instrumental», es decir, con valor jurídico (por ejemplo, el mismo contrato de compraventa) que proporcionar una traducción meramente «documental» para facilitar información general al cliente.

Como señalado en el título y explicado en la introducción, este trabajo se delimita diatópicamente, centrándose en la comparación entre el sistema de Inglaterra y Gales y el de España. Sin embargo, siempre teniendo en consideración la proveniencia de los compradores en el ámbito inmobiliario en España, como propuesta para una futura línea de investigación, sería también interesante centrarse en las similitudes y diferencias con el sistema escocés e irlandés.

7 Bibliografía

- Alcaraz Varó, E. (1994). *El inglés jurídico*. (pp. 72-96) Barcelona: Ariel.
- Alcaraz Varó, E. y Hughes, B. (2008). *Diccionario de Términos Jurídicos – A Dictionary of Legal Terms*. Barcelona: Ariel.
- Alcaraz Varó, E. y Hughes, B. (2014). «Some Pointers to the English Legal System». *Legal Translation Explained*. (pp. 47-52) London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315760346>
- Andrew Boast (2018) «Can I pull out after exchange of contracts» *Sam Conveyancing* Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.samconveyancing.co.uk/news/conveyancing/can-i-pull-out-after-exchange-of-contracts-370#costs>
- Arce Romeral, L. y Seghiri, M. (2021). *Compraventacor*. <http://compraventacor.com/>
- Borja Albi, A. (2015). *La traducción de contratos internacionales desde la perspectiva del derecho comparado y la traductología*. Granada: Comares.
- Boughaba, M. (21 mayo 2017). «La equivalencia fraseológica en la traducción español-árabe: el caso de las locuciones». *Lingüística en la red*. Recuperado el 6 de agosto 2021, de http://www.linred.es/articulos_pdf/LR-articulo-24042017.pdf
- Bustos, A. (18 de noviembre de 2011). «La sinonimia». *Blog de lengua*. Recuperado el 7 julio 2021 de <https://blog.lengua-e.com/2011/la-sinonimia/>
- Cabré Castellví, M. T. (1993). *La terminología: teoría, metodología, aplicaciones*. Barcelona: Antártida/Empúries.
- Cambridge Dictionary* (2020). Cambridge University Press. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://dictionary.cambridge.org/es/>
- Caprara, G. y Mata Pastor, C. (2019). *Introducción a la traducción e interpretación en el ámbito jurídico-administrativo (italiano-español)*. Granada: Comares.
- Cárdenas, R. (2021). «Diez problemas de la traducción jurídica y sus posibles soluciones». *Cátedra* (18), pp. 171-187. Recuperado el 28 junio 2021, de <https://revistas.up.ac.pa/index.php/catedra/article/view/2105/1962>

- Citizens Advice (2020). *Buying a home*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/moving-and-improving-your-home/buying-a-home/>
- Collins Dictionary (2020). Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.collinsdictionary.com/es/>
- Cuñado de Castro, F. y Gámez Gonzáles R. (5 mayo 2020). «Diccionario de inglés jurídico: Freehold» *Traducción Jurídica*. Recuperado el 4 enero 2021 de <https://traduccionjuridica.es/freehold/>
- Cuñado de Castro, F. y Gámez Gonzáles R. (2017). *Introducción al Common Law*. Cizur Menor: Editorial Aranzadi, S.A.U.
- Cuñado de Castro, F. y Gámez Gonzáles R. (3 abril 2021). «8 preguntas sobre la traducción jurídica» *Traducción Jurídica*. <https://traduccionjuridica.es/8-preguntas-sobre-la-traduccion-juridica/>
- Cuñado de Castro, F. y Gámez Gonzáles, R. (2021). *Traducción Jurídica*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://traduccionjuridica.es>
- Cunningtons LLP (2020). *Property Information Form: 7 Key Issues You Should Watch Out For*. Recuperado el 4 enero 2021, de <https://cunningtons.co.uk/buying-house-information/>
- da Cunha, I. (2021). *El discurso en el ámbito de la Administración. Una perspectiva lingüística*. Granada: Comares, S.L.
- Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. *Boletín Oficial del Estado* núm. 285 de 28/11/1989. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28112>
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado* núm. 58 de 27/02/1946. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>
- Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios. *Boletín Oficial del Estado*, 153, de 18 de junio de 2010, 13-35. Recuperado el 04/12/2020, de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2010-81077>

- Duro Moreno, M. (2005). *Introducción al derecho inglés: la traducción jurídica inglés-español en su entorno*. (pp. 553-590) Madrid: Edisofer S.L.
- Duro Moreno, M., Martínez López, A.B., San Ginés Aguilar, P. (Coords.) (2020). *Introducción a la traducción jurídica y jurada (inglés-español)*. Granada: Comares, S.L.
- Enciclopedia Jurídica (2020). Diccionario jurídico de derecho. Recuperado el 20 julio 2021, de <http://www.encyclopedia-juridica.com/inicio-encyclopedia-diccionario-juridico.html>
- Epeconomía (2018). *Estos son los trámites y gastos que afrontar al comprar una vivienda*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.europapress.es/economia/noticia-son-tramites-gastos-afrontar-comprar-vivienda-20180701115951.html>
- European Commission (2012). *Couples in Europe. The law for couples in the 27 EU countries*. Recuperado el 20 julio 2021, de <http://www.coupleseurope.eu/en/united-kingdom/topics/2-is-there-a-statutory-matrimonial-property-regime-and-if-so-what-does-it-provide/>
- European Law Firm (2011). *Purchasing Real Estate in Europe*. Recuperado el 15 abril 2021, de <https://www.european-law-firm.com/guide/purchasing-real-estate-in-europe201011.pdf>
- Falzo Alcántara, C. (2005). «La traducción jurídica: Un intercambio comunicativo entre sistemas», en ROMANA GARCÍA, María Luisa [ed.] *II AIETI. Actas del II Congreso Internacional de la Asociación Ibérica de Estudios de Traducción e Interpretación. Madrid, 9-11 de febrero de 2005*. Madrid: AIETI, pp. 760-768. ISBN 84-8468-151-3. Recuperado el 4 diciembre 2020, de http://www.aieti.eu/wp-content/uploads/AIETI_2_CFA_Traduccion.pdf
- Ferluga, G. (19 mayo 2018). «¿Qué obligaciones tiene una agencia inmobiliaria ante sus clientes?». *El País*. Recuperado el 10 agosto 2021, de https://elpais.com/economia/2018/05/18/actualidad/1526655650_704769.html
- Gallardo San Salvador, N. (s.f.). «El traductor en el laberinto de la traducción jurídica: solo ante el diccionario». Centro virtual Cervantes. Recuperado el 20 julio 2021, de <https://cvc.cervantes.es/lengua/yebra/gallardo.htm#np1n>

- Gamboa, L. (25/05/2016). «Cinco obstáculos de la traducción jurídica a debate» en *Educación digital*. Recuperado el 20 de junio 2021 de <https://educaciondigital.es/5-obstaculos-traduccion-juridica/>
- Garrido Nombela, R. (1999). «Traducción jurídica y derecho comparado». *Lengua y cultura: estudios en torno a la traducción*; volumen II de las actas de los VII Encuentros Complutenses en torno a la traducción. pp. 423-428. Recuperado el 4 diciembre 2020, de https://cvc.cervantes.es/lengua/iulmyt/pdf/lengua_cultura/52_garrido.pdf
- Gov.uk (2019). *How to buy a home* Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.gov.uk/government/publications/how-to-buy-a-home/how-to-buy>
- Gov.uk (2020). *HM Land Registry: Registration Services fees* Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-registration-services-fees>
- Gov.uk (2021). *Spain: buying and renting property*. Recuperado el 6 julio 2021, de <https://www.gov.uk/guidance/how-to-buy-property-in-spain>
- Gov.uk (s.f.). *Buying or selling your home*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.gov.uk/buy-sell-your-home>
- Gov.uk (s.f.). *Get information about property and land*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.gov.uk/get-information-about-property-and-land/copies-of-deeds>
- Green Life Estate Marbella (2018). *Spanish-English Real Estate Glossary*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.greenlife-estates.com/en/news/spanish-english-real-estate-glossary/>
- Hacienda (s.f.). *vii.3 impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de https://www.hacienda.gob.es/DocLeyes/onlinelt/c07.03.cd.transmisiones.autonomias_te_23162.htm
- Housell (2019). *Escritura pública de compraventa: todo lo que debes saber*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.housell.com/blog/escritura-publica-compraventa/>
- Hurtado Albir, A. (2017). *Researching Translation Competence by PACTE Group*. Amsterdam/Philadelphia: John Benjamins.
- IATE (2021). *European Union Terminology*. Recuperado el 20 julio 2021, de <https://iate.europa.eu/home>

- Iniziar Real Estate (2020). *Diccionario español-inglés de términos inmobiliarios*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://iniziar.com/legislacion/diccionario-espanol-ingles-de-terminos-inmobiliarios/>
- Jordan Nuñez, K. (2019). *Introducción a la traducción administrativa y financiera*. Vic: Universidad de Vic.
- Jordan Nuñez, K. (2019). UNIDAD 4 *La traducción en el ámbito del comercio internacional*. Universidad de Vic - Universidad Central de Catalunya.
- Jowers, R. (marzo/abril 2017). Aciertos y desafíos en la traducción jurídica inglés-español en *Punto y Coma*, nº152, pp. 32-40. Recuperado el 20 julio 2021, de https://ec.europa.eu/translation/spanish/magazine/documents/pyc_152_es.pdf
- Land Data (2019). *An independent guide to property searches: Your guide to the facts*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.land-data.org.uk/downloads/LD-PropertySearchesGuide-S.pdf>
- Land Registry Documents (2015). *Charges Register – How to understand*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.landregistrydocuments.com/information/hmlr-charges-register/>
- Legal Choices (s.f.). *Chartered Legal Executives and CILEx Practitioners*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.legalchoices.org.uk/types-of-lawyers/regulated-lawyers/legal-executives>
- Legislation.gov.uk (1925). *Law of Property Act 1925* Recuperado el 4 diciembre 2020, de <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>
- Legislation.gov.uk (2002). *Land Registration Act 2002* Recuperado el 4 diciembre 2020, de <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>
- Léxico (2021). *Diccionario de inglés y español, sinónimos y traductor de español a inglés*. Recuperado el 28 junio 2021, de https://www.lexico.com/en-es/translate/subject_to_contract
- Lexicool (s.f.). *Diccionarios sector inmobiliario*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.lexicool.com/diccionarios-en-linea.asp?FSP=C12&FKW=sector-inmobiliario>
- Linguee (s.f.) *Diccionario inglés-español*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.linguee.es/ingles-espanol/traduccion/>

- López, A. (2013). *Horizontal Property Act* (traducción no publicada).
- Mata Pastor, C. (2006). «La voz del traductor. Algunas formas de intervención de textos jurídicos y administrativos traducidos». *Studi in Ricordo*. Trieste, EUT Edizioni Università di Trieste, vol. 1, 2006, pp. 209-218. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.openstarts.units.it/bitstream/10077/7820/1/Pastor.pdf>
- Mayoral Asensio, R. (2013). *La imposibilidad de la traducción literal*. Ponencia presentada en Seminario Internacional científico-práctico «Problemas actuales de traducción ruso-español y español ruso», 1-6 de julio de 2013, Universidad de Granada. Recuperado el 20 junio 2021 de <http://www.ugr.es/~rasensio/docs/Imposibilidad.pdf>
- Mayoral Asensio, R. (2004). «Lenguajes de especialidad y traducción especializada. La traducción jurídica». *Manual de documentación y terminología para la traducción especializada* (pp. 49-72). Universidad de Granada. Recuperado el 4 diciembre 2020, de https://www.ugr.es/~rasensio/docs/LSP_y_traduccion.pdf
- Mellado Blanco, C. (2015). «Parámetros específicos de equivalencia en las unidades fraseológicas». *Revista de filología* (pp.153-174). Universidad de Santiago de Compostela. Recuperado el 06 agosto 2021, de <http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/4591>
- Ministerio de Justicia (2011). *Informe de la Modernización del Lenguaje Jurídico*. Recuperado el 15 abril 2021, de <https://lenguajeadministrativo.com/wp-content/uploads/2013/05/cmlj-recomendaciones.pdf>
- Newman, P. (1988). *A Textbook of Translation*. Hemel Hempstead. Prentice Hall International Ltd.
- Nord, C. (2009). El funcionalismo en la enseñanza de traducción. *Mutatis Mutandis*. Vol. 2, No. 2. 2009. pp. 209 – 243. Recuperado el 15 abril 2021, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3089531>
- Ocu (2019). *Contrato de compraventa de vivienda*. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.ocu.org/dinero/hipotecas/modelos/contrato-de-compraventa-de-vivienda458524/ver-modelo>

- Portal Institucional del Ministerio de Hacienda (2020). *Gobierno de España: Ministerio de Hacienda*. Recuperado el 28 diciembre 2020, de <https://www.hacienda.gob.es/Es/Paginas/Home.aspx>
- Prieto Ramos, F. (2011). «Developing Legal Translation Competence: An Integrative Processoriented Approach». *Comparative Linguistics- International Journal for Legal Communication*. 5, pp. 7-21. Recuperado el 4 diciembre 2020, de https://www.researchgate.net/publication/313896802_developing_legal_translation_competence_an_integrative_process-oriented_approach/link/5e5f6ea5a6fdccbeba188662/download
- Proz (s.f.). *Term Search*. Recuperado el 28 junio 2021, de <https://www.proz.com/search/>
- Queralt, S. (2017). *Análisis del discurso especializado y terminología asociada (jurídico y financiero)*. Universidad de Vic, Universidad Central de Catalunya.
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. *Boletín Oficial del Estado*, 251, de 20 de octubre de 1993, 1-34. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. *Boletín Oficial del Estado*, 58, de 8 de marzo de 2004, 1-44. Recuperado el 4 diciembre 2020, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>
- Registradores de España (2021). *Trámites Online del Registro de la Propiedad*. Recuperado el 20 junio 2021, de <https://www.registradores.org/el-colegio/registro-de-la-propiedad>
- Smid, C.U. Hertel, C. y Wicke, H. (2005). *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum/Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Recuperado el 28 diciembre 2020, de <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

- The Law Society (2020). *Transaction Forms*. Recuperado el 28 diciembre 2020, de <https://www.lawsociety.org.uk/topics/property/transaction-forms>
- Vázquez y Árbol, E. (2016). «Técnicas de traducción jurídico-económica: evaluación y posibles aplicaciones de las notas del traductor». *Onomázein*. Pontificia Universidad Católica de Chile. Recuperado el 04 diciembre 2020, de http://onomazein.letras.uc.cl/Articulos/N34/34_7_Vazquez.pdf
- White and Baos (2010). *Compra de propiedades en España y Reino Unido*. Recuperado el 04 diciembre 2020, de <https://www.white-baos.com/es/compra-de-propiedades-en-espana-y-reino-unido.html>
- Wolters Kluwer (s.f.). «Saneamiento por vicios ocultos». *Guías Jurídicas*. Recuperado el 04 abril 2021, de https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAA_AAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU2MztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZap_Ut-ckhlQaptWmJOcSoA4TOcITUAAAA=WKE
- Wordreference (s.f.). English-Spanish. Recuperado el 28 junio 2021, de <https://www.wordreference.com/>
- Zaro, J. J. y Truman, M. (1998). *Manual de traducción. A Manual of Translation*. Madrid: SGEL.