

ACUERDO DE ALQUILER EN SHABAT

Rabino Joel Roth y Juez Norman M. Krivosha

OH 243.1995a

Este documento fue aprobado por el CJLS el 14 de Junio de 1995 por una votación de 14 a favor, 1 oposición y 5 abstenciones (14-7-5). Votos a favor: Rabinos Kassel Abelson, Stephanie Dickstein, Jerome Epstein, Samuel Frint, Arnold M. Goodman, Judah Kogen, Aaron Mackler, Lionel Moses, Paul Plotkin, Mayer Rabinowitz, Avram Israel Reisner, Joel Roth, Gordon Tucker, y Gerald Zelizer. Votos en contra: Rabino Ben Zion Bergman. Abstenciones: Rabinos Elliot N. Dorff, Myron S. Geller, Susan Grossman, Alan R. Lucas y Joel E. Rembaun.

El Comité de Ley Judía y Estándares de la Asamblea Rabínica provee guía en materias de halaja para el Movimiento Conservador. Cada rabino individual, sin embargo, es la autoridad en la interpretación y aplicación de todos los asuntos de halaja.

Alquiler para Shabat

Rabino Joel Roth

שאלה/Pregunta

Puede ser utilizado un acuerdo de alquiler como contrato entre un judío y un no judío para Shabat?

תשובה/Respuesta

Este documento surge de una objeción levantada en las deliberaciones del Comité acerca del modelo de alquiler propuesto por el Juez Norman Krivosha. El propósito de este documento es muy limitado. Estará restringido a demostrar que el

leasing/alquiler es un modelo aceptable para un acuerdo a ocurrir durante Shabat.

Es relativamente común para el Jafetz Jaim realizar un prefacio a sus comentarios acerca de un סימן¹ específico con un comentario introductorio acerca de los contenidos del pasaje completo. Este es el caso del número **243** de Oraj Jaim, que se intitula דין המשכיר שדה ומרחץ לאינו יהודי - ley de alguien que alquila su campo y casa de baños a un no-judío. Estos son los comentarios del libro Mishna Berura:

Se consciente que existen tres categorías (relacionadas con el tema de este pasaje). La primera categoría es compartir ganancias (אריסות) en la cual uno contrata a un no-judío para trabajar en el campo o en la casa de baños, compartiendo las ganancias o los cultivos. La segunda categoría es leasing (o alquiler) (שכירות) en la cual el no-Judío da al Judío una suma fija por su campo o casa de baños por el año completo. Estas dos categorías son completamente permisibles en cuanto a un campo y técnicamente legales con respecto a una casa de baños, (siendo la razón) que el no-judío está trabajando para sí mismo. Los sabios prohíben estas dos categorías en relación a una casa de baños debido a la apariencia de impropiedad עין מרעית, es decir que siendo que la casa de baños es conocida como la casa de baños del judío, la gente sospecharía que el no-judío está trabajando como el agente del judío.

La tercera categoría es contratación de un trabajo קבלנות en la cual todas las ganancias pertenecen al judío que paga al no-judío una suma fija cada año por su trabajo. Esto es seguramente prohibido por la ley en cuanto a una casa de baños debido a que el no-judío es el agente del judío, y el judío se beneficia del trabajo sabático del no-judío dado que el judío perdería las ganancias de cualquier día en el cual el no-judío no trabajara.

¹ Simán - capítulo del Shuljan Aruj y otros libros de halajá. Cada simán se compone de seifim (un seif, muchos seifim)

Por lo tanto, si es costumbre para la mayoría de los residentes locales alquilar o entregar en un formato de ganancias compartidas (aquí el problema del מרעית עין no se aplicaría más dado que todos sabrían que el judío rentó su casa de baños a un no-judío), el status de la casa de baños se transforma en idéntico en la ley con el status del campo. Esto es, las categorías uno y dos son permisibles y la categoría tres está prohibida.

Y los tipos permitidos de leasing deben ser realizados en el contexto de un lease/alquiler más amplio (הבלעה) que incluye días de semana también. Estaría prohibido rentar aun un campo solo para Shabat, aun donde el tipo de acuerdo es generalmente bien conocido.

La base de la permisibilidad del acuerdo de alquiler es que el no-judío está trabajando para sí mismo, aun si el judío también está ganando. La condición agregada por el Jafetz Jaim es que el alquiler debe ser realizado בהבלעה, para que el no-judío no sea considerado un agente del judío contratado solo para Shabat y trabajando por parte del judío.

Es interesante notar que la Mishna Berura justifica un acuerdo de sociedad en base a su comparación con un acuerdo de gestión de participación de ganancias. En el comentario 10 del סימן 245 el Jafetz Jaim explica que un socio no judío puede quedarse con las ganancias de Shabat porque es como el אריס² que está trabajando en su propio beneficio.

En la Encyclopedia Talmúdica, volumen 8 ítem הבלעה, columna 131, el autor dice: "אהרונים³ han escrito que si uno contrata un guardia judío para cuidar en su nombre en Shabat él debe estipular que debe también cuidar algunas horas antes de Shabat y algunas horas luego de la conclusión del Shabat. De este modo los salarios de Shabat son pagados בהבלעה". Por lo tanto se concluye que si el alquiler con un no judío es escrito para que sea efectivo varias horas antes de Shabat y termine varias horas luego del inicio del

² Arrendatario de un campo

³ Ajaronim - autoridades halájicas posteriores al año 1500 e.c.

trabajo en el primer día laborable posterior a Shabat (o Yom Tov), las ganancias del no judío en Shabat o Yom Tov habrán sido ganadas בהבלעה.

Conclusión

Un acuerdo de lease/alquiler es un mecanismo apropiado para un acuerdo entre un judío y un no-Judío para un contrato de Shabat. El contrato debe tener efecto varias horas antes de Shabat o Yom Tov y debe terminar varias horas después del comienzo de las actividades comerciales del siguiente día de negocios.

Alquiler Religioso **Juez Norman M. Krivosha**

Este alquiler realizado y suscripto en este día..... de.....de.... entre..... en adelante referido como (dueño) y..... en adelante referido como (inquilino).

Tomamos conocimiento que:

SIENDO QUE, el dueño es titular de un negocio conocido como.....y que opera en la (s) locación (es) según descriptas en el Anexo A, y

SIENDO QUE, el dueño desea cumplir la halaja referida a la prohibición para un judío de involucrarse en contrataciones remuneradas en Shabat y ciertas festividades; y

SIENDO QUE, el inquilino desea asistir al dueño en el cumplimiento de la prohibición concerniente a trabajar en Shabat y ciertas festividades a través de alquilar al dueño el negocio descrito anteriormente en dichos días, y gestionar el citado negocio y pagar al dueño por dicho alquiler la renta acordada aquí; y

SIENDO QUE, cada una de las partes reconoce y acuerda que el único propósito para entrar en este acuerdo de alquiler es

permitir al dueño cumplir con la Halaja;

POR LO TANTO, es acordado aquí por y entre las partes según lo que aquí se describe:

1. Espacios alquilados: El dueño alquila al inquilino, y el inquilino acepta de parte del dueño el negocio situado en la (s) locación (es) como están descritas más específicamente en el Anexo adjunto al presente y parte integral del presente como esta detallado literalmente aquí; junto con todo el equipo en inventario, calendarios, muebles, mercaderías, utensilios, diseño, decoración, instalaciones, anexos, personal, todo utilizado en conexión con la operación del negocio descrito, siendo sin embargo específicamente comprendido y aceptado que dichos documentos de alquiler no incluyen ninguna cuenta bancaria de ningún tipo, naturaleza o descripción perteneciente al dueño y utilizada en relación al negocio aquí referido durante el periodo acordado.
2. *Inicio y finalización.* La duración de este alquiler comenzara en la fecha de ejecución del presente y será efectivo según se detalla:

A. Comenzando media hora antes de la caída del sol en cada uno de los Viernes, durante el periodo de alquiler y finalizando una hora y media luego de la puesta del sol en Sábado en cada una de las semanas; plus comenzando media hora antes de la caída del sol de las fechas mostradas en el Anexo B como “día de inicio”, y terminando una hora y media luego de la caída del sol en dichos días denominados en el Anexo B como “fin del día”. Siendo el propósito e intención de este alquiler que el dueño alquile al inquilino el negocio nombrado y los espacios físicos media hora antes del inicio del Shabat y finalizando una hora y media luego del final del Shabat, o de dichos días adicionales que son designados como festividades religiosas y descritos en el Anexo B. Dicho acuerdo de alquiler continuara cada semana por tanto tiempo como las partes

acuerden mutuamente, siendo completamente comprendido que dicho alquiler terminara automáticamente de acuerdo al parágrafo 12 a continuación, o cada parte puede terminar el alquiler dando a la otra un aviso escrito de terminación, no menos de 24 horas antes del inicio de cualquier día en que el inquilino ejercería los derechos del alquiler y operaría el negocio en cuestión.

3. Alquiler. El inquilino deberá pagar al dueño como renta por el alquiler una suma igual al..... % de la facturación bruta ganada por el inquilino durante el día o días en los que el inquilino este ejercitando sus derechos sobre los bienes alquilados y opere el negocio en cuestión. El remanente de dicha facturación bruta será propiedad exclusiva y absoluta del inquilino. El pago del inquilino al dueño será llevado adelante realizando registros contables adecuados y entonces el dueño enviara al inquilino el registro de la deuda, si existiere, dentro de los..... días (s) luego que la misma haya sido ganada por el inquilino.
4. *Utilización de las instalaciones.* El inquilino utilizara las instalaciones exclusivamente para conducir el negocio establecido por el dueño de acuerdo a todos los procedimientos y procesos previamente establecidos por el dueño para la operación del negocio en cuestión y el inquilino no realizara ningún cambio tanto de la manera en que el negocio es llevado adelante, ni tampoco los precios de las mercaderías vendidas o los servicios realizados, ni tampoco el salario u honorario de ningún empleado. Más aun, el inquilino no realizara ningún cambio estructural a las instalaciones nombradas y tendrá cuidado de que no suceda ninguna pérdida en las instalaciones mientras el inquilino esté operando el negocio.
5. *Subalquiler.* El inquilino no tendrá derecho a subalquilar ni el negocio ni las instalaciones, o

cualquier parte de ellas ni tendrá permiso en ninguna manera de cargar el alquiler o las instalaciones.

6. *Servicios.* El dueño deberá proveer a su solo y propio gasto todos los servicios necesarios para operar el negocio incluyendo pero no limitado a la calefacción, agua, aire acondicionado, electricidad, y and basurero, a cuenta exclusiva del dueño y el inquilino no tendrá ninguna obligación de proveer ninguno de dichos servicios. El costo por dichos servicios estará incluido en el alquiler pagado por el inquilino al dueño según se describe en el párrafo 3 antedicho.
7. *Indemnidad- Responsabilidad- Seguro.* Salvo y excepto actos de negligencia grave o deliberada cometidos por el inquilino, el inquilino no asumirá ninguna responsabilidad por la operación del negocio o por las instalaciones y el dueño debe indemnizar y proteger al inquilino de todas las responsabilidades de cualquier tipo o naturaleza, a menos que dicha responsabilidad sea ocasionada por los actos del inquilino que constituyan negligencia grave o deliberada; y el dueño será responsable a su costo único y exclusivo a proveer todo seguro necesario para proteger frente a daños o pérdidas de cualquier naturaleza.
8. *Operación del negocio.* Durante el día o días que el inquilino se encuentre en la práctica operando el negocio, bajo los términos de este alquiler, el dueño no ejercerá ningún derecho de gestión, ni se involucrará en la operación del negocio, mientras que el inquilino conduzca el negocio en total acuerdo con los términos del alquiler, incluyendo el artículo 4 que antecede.
9. *Avisos.* Cualquier aviso, noticia, demanda, pedido u otra comunicación dada a continuación o realizada por cualquiera de las partes a la otra deberá ser por escrito y enviadas por correo certificado en un sobre pre-pago, dirigidas de la siguiente forma:
 - A. Al inquilino: según el Anexo C.

B. Al dueño: según el Anexo C.

10. *Acceso a las instalaciones.* El dueño puede entrar a las instalaciones alquiladas a toda hora razonable, con un aviso razonable al inquilino, con el propósito de inspeccionar y de mostrar las instalaciones a potenciales compradores o acreedores hipotecarios.
11. *No representaciones.* Ninguna parte ha nombrado ninguna representación o ha realizado ninguna promesa excepto las contenidas en este contrato de alquiler.
12. *Terminación Automática.* Cada parte reconoce y acuerda acerca del verdadero propósito de este alquiler y la naturaleza personal mismo. Si alguna de las partes falleciere o si se casara o aplicara a cualquier forma de divorcio o separación, este alquiler cesara automáticamente. Aún más, si alguna de las partes fuere declarada en bancarrota, realizara una asignación general en beneficio de acreedores o se acogiere al beneficio de la ley de quiebras, o se haya juzgado una retención en favor de un tercero o de de la otra parte de este acuerdo, o quedara en deuda por el pago de impuestos de cualquier tipo, naturaleza o descripción, este alquiler cesara automáticamente e inmediatamente.
13. *Acerca del Acuerdo completo.* Este acuerdo de alquiler reemplaza todos los acuerdos realizados previamente entre las partes relacionado al tema en cuestión. No existen otros acuerdos o convenios entre ellos.

Fechado el día..... de.....año.....

Propietario	Inquilino

Incluir los anexos correspondientes a continuación