

## El sector inmobiliario en el contexto de la crisis económica y financiera: glosario español-francés / francés-español

Marie-Évelyne Le Poder

*Universidad de Granada*

lepoder@ugr.es

### Résumé

Le présent article s'intéresse au lexique du secteur immobilier dans le contexte de la crise économique et financière qui, à partir de 2007, a secoué l'économie mondiale. Notre travail, dont l'objectif principal est l'élaboration d'un glossaire espagnol-français / français-espagnol, couvre la période allant de janvier 2007 à décembre 2010, et s'appuie sur la version électronique de deux journaux de la presse généraliste: le quotidien espagnol *El País*, d'une part, et le quotidien français *Le Monde*, d'autre part.

**Mots-clé:** presse généraliste; secteur immobilier; crise économique et financière; glossaire espagnol-français / français-espagnol.

### Abstract

The present paper deals with the vocabulary of the real-estate sector in the context of the economic and financial crisis that, from 2007, has shaken the world economy. Our investigation, the main objective of which is the elaboration of a Spanish-French / French-Spanish glossary, covers the period understood between January, 2007 and December, 2010, being based on the electronic version of two diaries of the general press: the Spanish newspaper *El País*, on one hand, and the French newspaper *Le Monde*, on the other one.

**Key words:** general press; real-estate sector; economic and financial crisis; glossary Spanish - French / French - Spanish.

### 0. Introducción

Al inicio del año 2007, tras cinco años de crecimiento ininterrumpido, la economía mundial se ha visto sacudida por la crisis de las *subprimes* que se ha constituido en el primer eslabón de una crisis financiera y económica sin precedentes desde la Segunda Guerra Mundial.

---

\* Artículo recibido el 30/07/2011, evaluado el 29/10/2011, aceptado el 31/03/2012.

Volvamos brevemente sobre los factores de su desencadenamiento.

La concesión de hipotecas de alto riesgo a familias americanas de renta baja había permitido a muchas de ellas acceder a la propiedad. Los créditos hipotecarios en ese momento se caracterizaban por tasas de interés variable y elevado, y los criterios de atribución eran más flexibles que para los demás tipos de créditos.

Durante los dos primeros años, las entidades bancarias ofrecieron a los prestatarios tasas ventajosas que, rápidamente, se volvieron más elevadas para el prestatario y más atractivas para el prestamista, lo que provocó que, en 2007, alrededor de tres millones de familias se encontraran en situación de impago. La demanda y el precio de la vivienda cayeron en picado. Las familias no pudieron hacer frente a sus deudas y la crisis se propagó a las entidades de crédito y al sector financiero, generándose una situación de falta de liquidez.

En España y en los demás países, los bancos inversores en activos financieros vinculados al mercado hipotecario norteamericano sintieron los primeros efectos de la crisis. Para apaciguar la tensión que se estaba viviendo en los mercados, el Banco Central Europeo (BCE), la Reserva Federal (FED), y el Banco de Japón se vieron obligados a inyectar dinero en el sistema financiero. La concesión de créditos se endureció, y empresarios y consumidores, muy endeudados ya, vivieron una situación caótica acrecentada por la desconfianza de los bancos a la hora de prestarse dinero entre ellos, lo que aceleró la subida del *euribor*.

En el marco de una economía cada vez más globalizada, la explosión de la burbuja inmobiliaria americana se extendió por el mundo y tuvo profundas repercusiones sobre el crecimiento económico.

Desde su comienzo, los noticiarios televisivos, la prensa escrita, los programas de radio e Internet se apoderaron de esta crisis, haciéndola llegar a todo tipo de público por medio de un vocabulario ya anclado en el entorno comunicativo económico-financiero al que se añadió otro, propio de las últimas turbulencias financieras (Gallardo San Salvador y Gómez de Enterría, 2009: 17-18).

En esta jerga destaca un vocabulario directamente relacionado con el sector inmobiliario, que se encuentra en el corazón de la crisis.

Dicho vocabulario ha sido nuestro objeto de estudio durante una investigación llevada a cabo durante los meses de mayo, junio y julio de 2011, en el seno del Departamento de Estudios Hispánicos de la UFR ERLAOS de la Université de Provence (Aix-Marseille I).

Concretamente, la investigación cubre el período comprendido entre enero de 2007 y diciembre de 2010, fundamentándose en la versión electrónica de dos diarios de la prensa generalista, tanto española como francesa: *El País* y *Le Monde*.

Exponemos aquí algunos de los resultados de la investigación.

El presente artículo comprende cinco partes principales. La primera explica el marco teórico que sostiene la investigación. La segunda plantea los objetivos que se

pretenden lograr con este trabajo. La tercera parte describe la metodología que se ha utilizado en la elección y el tratamiento del corpus. Luego, se presenta el glosario en la combinación lingüística español-francés y francés-español, acompañado de unas normas de uso. Finalmente, y antes de las conclusiones, se proporciona una serie de observaciones en torno al glosario presentado.

### 1. Lingüística aplicada y lingüística de corpus

Comprender el lenguaje en su globalidad, conlleva a no limitar su análisis a una simple estructura formal y semántica; hay que tener en cuenta también su vertiente social.

La lingüística aplicada que cada vez más centra la atención de los lingüistas, aprehende el lenguaje justamente en su vertiente social «[...] como estructura y como herramienta de comunicación, como sistema y como materia de resolución de necesidades comunicativas e informativas que la sociedad tiene planteadas» (Cabré, 1993: 76).

El cambio de actitud de los lingüistas hacia la lingüística aplicada encuentra su justificación en parte en la valoración creciente que han ido adquiriendo las ciencias aplicadas en el seno de nuestras sociedades, pero también en el pragmatismo que, hoy en día, es propio del comportamiento humano.

Sin lugar a dudas, esta nueva mentalidad ha contribuido al desarrollo de la lingüística de corpus, que puede definirse como una disciplina que participa de la lingüística aplicada, trata de comprender cuáles son los mecanismos de la comunicación y pretende proporcionar soluciones para resolver cuestiones de índole práctica.

Su centro de interés radica en «[...] la langue en contexte sous la forme de grands ensembles de textes, les corpus» (Williams, 2005: 14).

La lingüística de corpus, en vez de buscar sistemáticamente los formalismos, intenta desvelar cuáles son las elecciones lingüísticas decididas por los interlocutores en situaciones contextuales reales (Williams, 2005: 14). La lingüística de corpus es más que una metodología, es una disciplina con filosofía propia (Tognini-Bonelli, 2002).

Dos aproximaciones coexisten, una de tipo deductivo, llamada *corpus-based*, que recurre a los corpus para validar o rechazar una hipótesis, y otra de tipo inductivo, llamada *corpus-driven*, que analiza los datos sin prejuicio alguno. Ambas aproximaciones se complementan y necesitan de los corpus electrónicos.

La lingüística de corpus define el corpus «[...] comme un ensemble raisonné de textes, qui peut-être éventuellement de grand volume [...] et qui est traversé par une cohérence interne, nécessitant parfois une représentativité externe» (Ballard y Pineira-Tresmontant, 2007: 7).

La constitución de corpus se caracteriza por la diversidad, ya que no existe una única concepción científica, sino diferentes métodos y acepciones que se adaptan a los objetivos que persiguen los investigadores.

En los trabajos contrastivos, que consisten en una comparación sistemática entre lenguas con el fin de establecer sus aspectos convergentes y divergentes, el investigador puede utilizar dos tipos de corpus (Johansson, 2003). Los primeros, los corpus comparables, reúnen textos originales en varias lenguas y consideran criterios similares de género, registro, público y momento de la redacción (Johansson y Hassehgård, 1999); los segundos, los corpus paralelos, están compuestos por textos originales en una lengua, acompañados de su traducción hacia una o varias lenguas.

## 2. Objetivos

### 2.1. Objetivo principal

Nuestro propósito con este trabajo es elaborar un glosario español-francés / francés-español en torno a cuatro sustantivos claves de nuestro corpus, que sea de utilidad para todos aquellos estudiantes y traductores que se enfrenten a textos relacionados con el sector inmobiliario.

### 2.2 Objetivos específicos

Entre los objetivos concretos que nos marcamos destacamos los siguientes:

- Averiguar si determinados términos referentes al sector inmobiliario en ambas lenguas, que pueden parecer equivalentes, designan los mismos conceptos o conceptos distintos, ya que sostienen legislaciones distintas.
- Abordar la cuestión de los niveles de lengua y del grado de especialización, distinguiendo el grado lexicográfico del terminográfico.
- Analizar cómo los sustantivos se combinan con los verbos y los adjetivos.
- Comprobar el peso de las metáforas.
- Observar el fenómeno de la variación denominativa.
- Analizar cómo ha sido tratado el vocablo *subprime*, término clave en el estudio del sector inmobiliario.

## 3. Metodología

Nuestra propuesta metodológica se articula en torno a los enfoques comunicativos de dos de las ramas de la lingüística aplicada: la terminología y la lingüística de corpus. Se fundamenta en la vertiente aplicada de la terminología, la terminografía basada en el uso de corpus textuales. La terminografía basada en corpus nace de la aproximación que se da entre la terminografía y la lexicografía en el contexto de las nuevas posiciones teóricas que corroboran que los términos se deben observar, analizar y describir en el contexto situacional y social en el que se utilizan, por ello es necesario el estudio de su uso real. La observación y descripción se lleva a cabo a partir de

los textos reales, producidos en distintas situaciones de producción y transmisión de conocimiento. En este sentido, la terminología descriptiva de índole comunicativa converge con la lingüística de corpus y recoge su metodología de análisis de corpus informatizados.

Debido al impresionante desarrollo de Internet y a la disponibilidad de publicaciones y documentos en formato electrónico, los corpus se han convertido en una herramienta imprescindible. Hoy en día, sería impensable observar, analizar y describir unidades léxicas sin utilizar un corpus textual.

Los objetivos de nuestra investigación nos llevaron a trabajar con textos exclusivamente periodísticos que permiten verificar que el conocimiento se plantea a la vez como conocimiento general y conocimiento científico. Se trata de textos comparables, originales en lengua española y en lengua francesa, que proceden de una única categoría. Los corpus que elaboramos son, por lo tanto, equiparables. Cada uno de ellos cuenta con unos 200 artículos y, como mencionamos anteriormente, su elaboración descansa en la versión electrónica de los diarios generalistas *El País* y *Le Monde*. El análisis es de tipo cualitativo.

Les aplicamos la herramienta *Wordsmith Tools* (WST), que ofrece un conjunto de programas para el análisis textual. Primero, ordenamos los artículos según la temática abordada. Luego, los convertimos en formato *txt*, y antes de proceder a su análisis, utilizamos el programa *Clip Cache Plus* para eliminar fotos, cuadros, gráficos, etc.; dos condiciones requeridas para utilizar *WST*. Nos resultaron muy útiles también los programas proporcionados por *WST*, *Wordlist* y *Concord*. El primero de estos nos permitió generar listas de palabras ordenadas alfabéticamente o por frecuencia de aparición. Sin embargo, dado que *Wordlist* solo permite visualizar las palabras compuestas por una unidad, fue necesario recurrir a *Concord* que crea concordancias a partir de la palabra buscada, de una unidad o más, y ofrece los contextos en los cuales aparecen.

Los sustantivos más destacados en función del criterio de la frecuencia de aparición fueron los siguientes: *vivienda*, *banco*, *mercado* e *hipoteca*. En el glosario que ofrecemos, son considerados en sus distintas facetas de aparición como: simples sustantivos; núcleos de sintagmas nominales; en sus formas adjetivales; integrados en sintagmas verbales, etc.

Por lo tanto, los parámetros que se han seguido para la selección de las entradas explican, por ejemplo, que los sintagmas *Indice de révision des loyers* e *Indice du coût de la construction* no aparezcan.

#### 4. Glosario español-francés / francés-español

##### 4.1. Normas de uso

La información gramatical relativa a cada entrada del léxico viene indicada con las siguientes abreviaturas:

f = femenino  
 m = masculino  
 pl = plural  
 sgm n = sintagma nominal  
 sgm v = sintagma verbal  
 v = verbo

También, queremos precisar que el vocabulario consignado en el glosario se corresponde con el español de España y el francés de Francia. No se consideró el español de otros países de habla hispana, tales como los de América del Sur o de América Central, ni tampoco el francés de los países francófonos, como Bélgica, Canadá, Luxemburgo, Suiza, etc.

#### 4.2. Glosario

##### A

abaratamiento de la hipoteca (sgm n; m)	<i>diminution du coût du crédit immobilier</i>
acceder a la vivienda (sgm v)	<i>accéder à un logement</i>
activo hipotecario (sgm n; m)	<i>actif hypothécaire</i>
activos a valor de mercado (sgm n; m; pl)	<i>valeur de marché des actifs</i>
Adquisición de vivienda (sgm n; f)	<i>acquisition d'un logement</i>
agente del mercado (sgm n; m)	<i>agent immobilier</i>
alquilar de la vivienda (sgm n; m)	<i>location d'un logement</i>

##### B

banca (f)	<i>système bancaire, banque</i>
banco (m)	<i>Banque</i>
banco acreedor (sgm n; m)	<i>banque créancière</i>
banco central (sgm n; m)	<i>banque centrale</i>
banco central europeo (sgm n; m)	<i>banque centrale européenne</i>
banco colocador (sgm n; m)	<i>banque de placement; banque d'investissement</i>
banco comercial (sgm n; m)	<i>banque commerciale</i>
banco de España (sgm n; m)	<i>banque d'Espagne</i>
banco de inversión (sgm n; m)	<i>banque d'investissement, banque de placement</i>
banco de negocios (sgm n; m)	<i>banque d'affaires</i>
banco estadounidense (sgm n; m)	<i>banque américaine</i>
banco internacional (sgm n; m)	<i>banque internationale</i>
banco multilateral de desarrollo (sgm n; m)	<i>banque multilatérale de développement</i>
banco público (sgm n; m)	<i>banque publique</i>
burbuja hipotecaria (sgm n; f)	<i>bulle hypothécaire</i>

##### C

caída de la vivienda (sgm n; f)	<i>chute des ventes de logements</i>
capitalización de bancos (sgm n; f)	<i>capitalisation des banques</i>
cartera de hipotecas (sgm n; f)	<i>portefeuille d'hypothèques</i>

cédula hipotecaria (sgm n; f)	<i>titre obligataire assorti de garantie hypothécaire</i>
ciudadanos hipotecados (sgm n; m; pl)	<i>citoyens hypothéqués</i>
cláusulas abusivas de las hipotecas (sgm n; f; pl)	<i>clauses abusives des prêts hypothécaires</i>
comercialización de viviendas (sgm n; f)	<i>commercialisation de logements</i>
compra de nueva vivienda (sgm n; f)	<i>achat d'un logement neuf</i>
compra de vivienda (sgm n; f)	<i>achat d'un logement</i>
comprador de viviendas (sgm n; m)	<i>acheteur de logements</i>
compraventa de viviendas (sgm n; f; pl)	<i>contrat d'achat et de vente de logements</i>
concesión de hipotecas (sgm n; f)	<i>octroi de crédits hypothécaires</i>
conservación de la vivienda (sgm n; f)	<i>conservation du logement</i>
construcción de viviendas (sgm n; f)	<i>construction de logements</i>
construir una vivienda (sgm v)	<i>construire un logement</i>
crecimiento de las hipotecas (sgm n; m)	<i>croissance des hypothèques</i>
crédito bancario (sgm n; m)	<i>crédit bancaire</i>
crédito de vivienda (sgm n; m)	<i>crédit au logement</i>
crédito hipotecario de alto riesgo (sgm n; m)	<i>crédit hypothécaire à haut risque</i>
crisis de las hipotecas basura (sgm n; f)	<i>crise des crédits hypothécaires à risque</i>
crisis de las hipotecas de alto riesgo (sgm n; f)	<i>crise des crédits hypothécaires à haut risque</i>
crisis de las hipotecas <i>subprime</i> (sgm n; f)	<i>crise des crédits hypothécaires à risque</i>
crisis de las hipotecas tóxicas (sgm n; f)	<i>crise des crédits hypothécaires à risque</i>
crisis hipotecaria (sgm n; f)	<i>crise hypothécaire</i>
cuenta de ahorro para vivienda (sgm n; f)	<i>compte épargne logement</i>
cuota hipotecaria (sgm n; f)	<i>quotité hypothécaire</i>
<b>D</b>	
demanda de vivienda (sgm n; f)	<i>demande de logement</i>
depreciación de la vivienda (sgm n; f)	<i>dépréciation du logement</i>
derecho a la vivienda (sgm n; m)	<i>droit au logement</i>
derecho a una vivienda digna (sgm n; m)	<i>droit à un logement décent</i>
desahucio de viviendas en alquiler (sgm n; m; pl)	<i>expulsion de locataires</i>
descenso del precio de la vivienda (sgm n; m)	<i>baisse du prix du logement</i>
desgravación por compra de vivienda (sgm n; f)	<i>exonération de la taxe foncière</i>
deuda hipotecaria (sgm n; f)	<i>dette hypothécaire</i>
<b>E</b>	
ejecución hipotecaria (sgm n; f)	<i>exécution hypothécaire</i>
embargar una vivienda (sgm v)	<i>saisir un logement</i>
embargo de un inmueble hipotecado (sgm n; m)	<i>saisie hypothécaire</i>
encarecimiento de la vivienda (sgm n; m)	<i>renchérissement du coût du logement</i>
estrategia del banco (sgm; f)	<i>stratégie de la banque</i>
exceso de viviendas (sgm n; m)	<i>offre excessive de logements</i>
<b>F</b>	
financiación bancaria (sgm n; f)	<i>financement bancaire</i>



financiación de hipotecas (sgm n; f)	<i>financement hypothécaire</i>
<b>G</b>	
garantía hipotecaria (sgm n; f)	<i>garantie hypothécaire</i>
<b>H</b>	
hipoteca (f)	<i>hypothèque</i>
hipotecar (v)	<i>hypothéquer</i>
hipotecaria (f)	<i>société de prêts hypothécaires</i>
hipoteca basura (sgm n; f)	<i>crédit hypothécaire à risque</i>
hipoteca de alto riesgo (sgm n; f)	<i>crédit hypothécaire à haut risque</i>
hipoteca multidivisa (sgm n; f)	<i>prêt hypothécaire multidevises</i>
hipoteca subprime (sgm n; f)	<i>crédit hypothécaire à risque</i>
hipoteca tóxica (sgm n; f)	<i>crédit hypothécaire à risque</i>
hipoteca variable (sgm n; f)	<i>hypothèque à taux variables</i>
hundimiento de las ventas de vivienda (sgm n; m)	<i>forte chute des ventes de logements</i>
<b>I</b>	
importe medio de la hipotecas (sgm n; m)	<i>montant moyen des versements hypothécaires</i>
Impulsar la vivienda protegida (sgm v)	<i>promouvoir la création de logements protégés</i>
índice de venta de viviendas (sgm n; m)	<i>indice de vente de logements</i>
índice hipotecario (sgm n; m)	<i>indice hypothécaire</i>
intervención del banco (sgm n; f)	<i>intervention de la banque</i>
inversión en vivienda (sgm n; f)	<i>investissement immobilier</i>
<b>L</b>	
limitar la liquidez a los bancos (sgm v)	<i>limiter la liquidité aux banques</i>
<b>M</b>	
mercado (m)	<i>marché</i>
mercado bursátil (sgm n; m)	<i>marché boursier</i>
mercado continuo (sgm n; m)	<i>marché en continu</i>
mercado de alquiler (sgm n; m)	<i>marché de la location</i>
mercado de bonos de alto rendimiento (sgm n; m)	<i>marché des obligations à rendement élevé</i>
mercado de crédito (sgm n; m)	<i>marché du crédit</i>
mercado de hipotecas subprime (sgm n; m)	<i>marché hypothécaire subprime</i>
mercado de la vivienda (sgm n; m)	<i>marché de l'immobilier</i>
mercado de valores (sgm n; m)	<i>marché des valeurs</i>
mercado financiero (sgm n; m)	<i>marché financier</i>
mercado hipotecario (sgm n; m)	<i>marché hypothécaire</i>
mercado inmobiliario (sgm n; m)	<i>marché de l'immobilier</i>
mercado interbancario (sgm n; m)	<i>marché interbancaire</i>
mercado libre (sgm n; m)	<i>marché libre</i>
mercado secundario (sgm n; m)	<i>marché secondaire</i>
meterse en una hipoteca (sgm v)	<i>contracter une hypothèque</i>
Ministerio de la Vivienda (sgm n; m)	<i>Ministère espagnol chargé du logement</i>



## N

negociar la hipoteca (sgm v)  *négocier le prêt hypothécaire*

## O

observatorio de la vivienda (sgm n; m)  *observatoire du logement*

oferta de viviendas (sgm n; f)  *offre de logements*

## P

pagar intereses al banco (sgm v)  *payer les intérêts à la banque*

pagar la hipoteca (sgm v)  *payer l'hypothèque*

política de vivienda (sgm n; f)  *politique du logement*

precio de la vivienda (sgm n; m)  *prix du logement*

precio de mercado (sgm n; m)  *prix de marché*

préstamo bancario (sgm n; m)  *crédit bancaire ; prêt bancaire*

préstamo hipotecario (sgm n; m)  *crédit (prêt) hypothécaire ; crédit immobilier*

primera vivienda (sgm n; f)  *résidence principale, résidence habituelle*

producto bancario (sgm n; m; pl)  *produit bancaire*

promoción de viviendas (sgm n; f)  *promotion du logement*

propietario de viviendas (sgm n; m; pl)  *propriétaire de logements*

## Q

quiebra del banco (sgm n; f)  *faillite bancaire*

## R

reestructuración del banco (sgm n; f)  *restructuration du secteur bancaire*

reflotar el banco (sgm v)  *remettre la banque à flot*

rehabilitación de vivienda (sgm n; f)  *réhabilitation du logement*

requisitos de la hipoteca (sgm n; m; pl)  *conditions du prêt hypothécaire*

rescate del banco (sgm n; m)  *plan de sauvetage de la banque*

resultados del banco (sgm n; m; pl)  *résultats de la banque*

revisar la hipoteca (sgm v)  *réviser le taux d'intérêt du prêt hypothécaire*

## S

sacar al mercado (sgm v)  *lancer sur le marché*

sector bancario (sgm n; m)  *secteur bancaire*

sector de la vivienda (sgm n; m)  *secteur du logement*

sector hipotecario (sgm n; m)  *secteur hypothécaire*

segunda vivienda (sgm n; f)  *résidence secondaire*

sistema bancario (sgm n; m)  *banque, système bancaire*

situación del mercado (sgm n; f)  *situation du marché*

sobreoferta de viviendas (sgm n; f)  *offre excessive de logements*

stock de nuevas viviendas (sgm n; m)  *stock de logements neufs*

stock de viviendas (sgm n; m)  *stock de logements*

## T

tasar la vivienda (sgm v)  *évaluer le prix du logement*

transacción de viviendas (sgm n; f)	<i>transaction de logements</i>
<b>V</b>	
valor catastral de las viviendas (sgm n; m)	<i>valeur locative des logements</i>
valor de la vivienda (sgm n; m)	<i>valeur du logement</i>
valor del bien hipotecado (sgm n; m)	<i>valeur du bien hypothéqué</i>
valor de tasación de la vivienda (sgm n; m)	<i>valeur du logement</i>
valor de la hipoteca (sgm n; m)	<i>valeur de l'hypothèque</i>
venta de viviendas (sgm n; f)	<i>vente de logements</i>
vivienda (f)	<i>logement</i>
vivienda de alquiler (sgm n; f)	<i>logement en location ; logement à louer</i>
vivienda de habitaciones subarrendadas (sgm n; f)	<i>sous-location de logement</i>
vivienda de protección oficial (sgm n; f)	<i>habitation à loyer modéré</i>
vivienda de segunda mano (sgm n; f)	<i>logement ancien</i>
vivienda en propiedad (sgm n; f)	<i>logement en propriété</i>
vivienda habitual (sgm n; f)	<i>résidence habituelle, résidence principale</i>
vivienda hipotecada (sgm n; f)	<i>logement hypothéqué</i>
vivienda libre (sgm n; f)	<i>logement libre</i>
vivienda nueva (sgm n; f)	<i>logement neuf</i>
vivienda protegida (sgm n; f)	<i>habitation à loyer modéré</i>
vivienda pública (sgm n; f)	<i>logement public</i>
vivienda sin vender (sgm n; f)	<i>logement invendu</i>
vivienda social (sgm n; f)	<i>logement social</i>
vivienda vacía (sgm n; f)	<i>logement vide</i>
viviendas en venta (sgm n; f)	<i>vente de logements</i>
volumen de viviendas (sgm n; m)	<i>stock de logements</i>
VPO (sigle)	<i>HLM</i>

## 5. Observaciones en torno al glosario

### 5.1. Las diferentes legislaciones

Las legislaciones específicas de cada país pueden conllevar conceptos y denominaciones heterogéneas. En el caso del mercado inmobiliario, hemos querido comprobar si los términos en español y en francés, que pueden parecer equivalentes, designan los mismos conceptos o conceptos diferentes, ya que se sostienen en legislaciones distintas.

Concretamente, los términos que nos han planteado ciertas dudas han sido términos pertenecientes al ámbito del Derecho (urbanístico, financiero, económico, social y administrativo). En efecto, el principal problema que plantea la traducción de los términos jurídicos no es solo conseguir transmitir un mensaje de una lengua a otra, sino de un sistema jurídico a otro. Y este problema se plantea a nivel terminológico, dado que existe una estrecha relación entre cada concepto jurídico y la lengua en la que el término ha sido elaborado. El léxico del Derecho suele ser marcado cultu-

ralmente: detrás de un término jurídico, se manifiesta toda una cultura jurídica. De este modo, aunque por razones históricas se puede establecer un paralelismo importante entre la cultura jurídica española y la francesa, hemos buscado la definición en ambas lenguas de los siguientes términos para verificar si la relación entre término y concepto era o no la misma y, por lo tanto, si los equivalentes propuestos eran correctos:

– «cédula hipotecaria» / *titre obligataire assorti de garantie hypothécaire*.

«Cédula hipotecaria» (González Ballesteros, 2011): documento que acredita la titularidad de un crédito hipotecario, emitido por banco oficial, o por particulares con intervención notarial.

*Titre obligataire assorti de garantie hypothécaire* (Cornu, 2007): titre constatant inscription sur un livre foncier d'une dette sur un immeuble, qui, remis au propriétaire de cet immeuble, est nécessaire (la cédula hypothécaire est un terme ancien qui n'est pratiquement plus utilisé).

– «cláusulas abusivas de las hipotecas» / *clauses abusives des prêts hypothécaires*.

«Cláusula abusiva» (González Ballesteros, 2011): todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

*Clause abusive* (Cabrillac, 2011): clause ayant pour effet ou pour objet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat aux dépens du non professionnel ou consommateur.

– «compraventa de viviendas» / *contrat d'achat et de vente de logements*.

«Compraventa» (González Ballesteros, 2011): contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y éste a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero.

*Contrat d'achat et de vente* (Merlin Walch, 1998): contrat bilatéral et simultané qui implique un acte de vente de la part du vendeur et un acte d'achat de la part de l'acquéreur.

– «Desahucio de viviendas en alquiler» / *expulsion de locataires*.

«Desahucio» (González Ballesteros, 2011): desalojo de un arrendatario o inquilino de la vivienda que ocupa ordenado por el juez.

*Expulsion de locataires* (Choay ; Merlin, 2010): décision de justice visant à faire partir d'un logement, contre leur gré, ses occupants qui n'ont pas (squatters) ou n'ont plus (bail non renouvelé ; non respect du bail, en particulier par défaut de paiement du loyer) de titre à l'occuper.

– «Desgravación por compra de viviendas» / *exonération de la taxe foncière*.

«Desgravación por compra de vivienda» (González Ballesteros, 2011): permite desgravar por las cantidades aportadas a la compra de una vivienda. Entre las diversas fórmulas para abaratar la factura fiscal, la desgravación por compra de vivienda es una de las más comunes.

*Taxe foncière* (Choay ; Merlin, 2010): taxe prélevée au profit de collectivités locales (communes, groupements à fiscalité propre, départements). La taxe foncière frappe les propriétaires et les usufruitiers de logements et de locaux commerciaux et industriels. Il existe des exonérations de la taxe foncière.

– «Valor catastral de las viviendas» / *valeur locative*.

«Valor catastral de las viviendas (González Ballesteros, 2011): valor de un inmueble, fijado por el Catastro, que sirve de base, o se toma como referencia, en relación con determinadas actuaciones de las Administraciones Públicas, tanto de carácter fiscal como de carácter no fiscal.

*Valeur locative* (Choay ; Merlin, 2010): pour les logements, la valeur locative sert d'assiette fiscale pour le foncier bâti. Les valeurs locatives sont évaluées par les services fiscaux par comparaison avec huit catégories de logements. Les éléments de confort et d'aspect du logement peuvent influencer le niveau de la valeur locative.

– «Vivienda de protección oficial» – «vivienda protegida» / *habitation à loyer modéré*.

«Vivienda de Protección Oficial» (González Ballesteros, 2011): tipo de vivienda de precio limitado y, casi siempre, parcialmente subvencionada por la administración pública española. El objetivo de la VPO es favorecer que los ciudadanos con rentas más bajas puedan adquirir o arrendar viviendas dignas y adecuadas a unos precios asequibles a sus posibilidades.

*Habitation à loyer modéré* (Choay ; Merlin, 2010): logements à loyer modéré, qui constituent la principale forme de logement social en France, construits avec l'aide de l'État et de diverses collectivités, et notamment de prêts à taux inférieur à ceux du marché.

Claramente, los equivalentes propuestos para ambas lenguas designan los mismos conceptos.

## 5.2. Los niveles de lengua y el grado de especialización

Según la teoría *wüsteriana*, los términos son unidades específicas propias de un ámbito de especialidad y su uso queda restringido a la comunicación entre los profesionales del ámbito en cuestión. Por lo tanto, son los términos que diferencian el lenguaje general del lenguaje especializado, estando ambos nítidamente separados.

Pero, la realidad nos demuestra que no se puede segmentar el conocimiento especializado de modo cerrado, fijando límites entre las terminologías, debido a que el saber es un continuo:

[...] existen fronteras difusas entre los distintos dominios de especialidad y entre el léxico utilizado en ellos, al igual que existen fronteras difusas entre lo que se considera palabras de la lengua general y términos de los lenguajes especializados, una realidad que se constata en la mayoría de los diccionarios generales al recoger acepciones de palabras que se podrían clasificar como términos, ya que los conceptos que designan pertenecen a dominios de especialidad (Faber y Montero, 2008: 73-74).

No son tanto los factores lingüísticos los que diferencian el lenguaje general de los lenguajes especializados, sino más bien los factores de índole pragmática los que establecen la existencia de subcódigos a los que recurren los hablantes, seleccionándolos según las necesidades expresivas y las características propias del marco comunicativo en el que se encuentran.

Más allá de la postura *wüsteriana*, hay quienes argumentan que los lenguajes de especialidad son elementos de la lengua general cuya única especificidad es el léxico. Otros defienden que las expresiones del lenguaje general se encuentran en los lenguajes especializados, con lo cual el lenguaje general constituye un subconjunto de los lenguajes especializados. Finalmente, otros afirman que se identifican varios grados de especialidad que obedecen a factores heterogéneos.

Dicho esto, el conocimiento, tanto general como especializado, no muestra parcelaciones estancas y cerradas sino parcelaciones fronterizas y solapadas, una realidad que se refleja en los recursos lingüísticos que se utilizan para vehicular el conocimiento.

Desde este enfoque, los lenguajes cuyo contenido es especializado se caracterizan por las variables de la «temática», del «usuario» y de la «situación comunicativa», que conllevan peculiaridades lingüísticas y textuales. Frente al lenguaje general, los lenguajes especializados se desenvuelven a partir de una temática concreta y se tildan de especiales en base al contenido de su discurso, debido a que vehiculan un conocimiento específico, aunque pueden exhibir distintos grados de abstracción en función de la situación comunicativa. De este modo, si consideramos que el emisor es un especialista o un mediador de la comunicación especializada que busca alterar el conocimiento del receptor, tiene que atender a sus características, a sus niveles de competencia.

Por lo tanto, existen discursos profesionales que van dirigidos a los especialistas (artículos de investigación, congresos para especialistas, etc.); otros, de corte didáctico, destinados al personal en formación (manuales o libros de texto); y discursos profesionales que se vulgarizan para que lleguen al gran público.

El conocimiento se puede abordar de forma trivial, como conocimiento general, o de forma precisa, como conocimiento científico.

En nuestro corpus, que se fundamenta en los artículos que se publican diariamente en *El País* y *Le Monde*, se comprueba claramente que el conocimiento se plantea a la vez como conocimiento general y conocimiento científico.

Asimismo, observamos la presencia de sintagmas nominales como «activos a valor de mercado», «activo hipotecario», «banco multilateral de desarrollo», «capitalización de bancos», «cédula hipotecaria», «crédito hipotecario de alto riesgo», «hipoteca basura», «hipoteca *subprime*», «hipoteca tóxica», «mercado de bonos de alto rendimiento», que se caracterizan por su elevada densidad cognitiva, y que conviven con otros más propios de la lengua general.

### 5.3. Los compuestos sintagmáticos

Los sustantivos *vivienda* / *logement*, *banco* / *banque*, *mercado* / *marché* e *hipoteca* / *hypothèque* constituyen el núcleo de numerosos compuestos sintagmáticos, que se caracterizan por ser particularmente productivos en los vocabularios especializados (Arntz y Picht, 1994; Gómez de Enterría, 1992).

La composición sintagmática proporciona numerosas voces que se pueden ordenar en compuestos endocéntricos, por ejemplo: «activo hipotecario», «banco acreedor», «hipoteca variable», «mercado inmobiliario», en español, y *agent immobilier*, *banque publique*, *hypothèque toxique*, *marché hypothécaire*, en francés. En estas ilustraciones, el núcleo da cuenta de las relaciones semánticas de sus componentes. En estos casos, la estructura de los compuestos es [sustantivo + adjetivo].

En su inmensa mayoría los compuestos sintagmáticos de nuestro corpus son de índole nominal. Es típica la estructura [sustantivo + de + sustantivo]: «adquisición de vivienda», «banco de inversión», «cartera de hipotecas», «exceso de viviendas», «mercado de alquiler», «rehabilitación de vivienda», en español, y en francés *banque d'investissement*, *banque de placements*, *chasseur de logements*, *demande de logement*, *propriétaire de logements*, *stock de logements*. También son frecuentes estructuras, como [sustantivo + de + sustantivo + adjetivo]: «embargo de un inmueble hipotecado», «mercado de hipotecas *subprime*», «Vivienda de Protección Oficial», «vivienda de habitaciones subarrendadas», en español, y *achat d'un logement neuf*, *exonération de la taxe foncière*, *société de prêts hypothécaires*, *stock de logements neufs*, en francés. Asimismo, encontramos la fórmula [sustantivo + adjetivo + de + sustantivo]: «banco multilateral de desarrollo», «cláusulas abusivas de las hipotecas», «importe medio de la hipoteca», «valor catastral de la vivienda», y en francés *banque multilatérale de développement*; *offre excessive de logements*. Junto a los mencionados compuestos, se encuentran combinaciones sintagmáticas nominales que utilizan otras preposiciones, como [sustantivo + en + sustantivo]: «vivienda en propiedad», «vivienda en venta»; [sustantivo + de + sustantivo + en + sustantivo]: «desahucio de viviendas en alquiler»; [sustantivo + por + sustantivo + de + sustantivo]: «desgravación por compra de vivienda»; [sustantivo + en + sustantivo] *hypothèque en multidevises*; *logement en location*; [sustantivo + de

+ sustantivo + dans + sustantivo]: *autorisation de travaux dans les logements*; [sustantivo + adjetivo + à + sustantivo]: *crédit hypothécaire à risque*. [sustantivo + à + sustantivo + adjetivo]: *habitation à loyer modéré*.

Además de los sintagmas nominales, también encontramos sintagmas verbales como «acceder a la vivienda», «embargar una vivienda», «impulsar la vivienda protegida»; *contracter une hypothèque, lancer sur le marché, réviser l'hypothèque*.

#### 5.4. El fenómeno de las metáforas

Las metáforas son frecuentes en nuestro corpus. Responden a una doble necesidad: primero, la denominación de las nuevas realidades y nuevas nociones para las que no existen términos precisos; segundo, la naturaleza comunicativa y divulgativa del lenguaje.

Entre otros, encontramos las siguientes: «banco colocador» (*banque de placement*); «burbuja hipotecaria» (*bulle hypothécaire*), «caída de la vivienda» (*chute des ventes de logements*), «cartera de hipotecas» (*portefeuille d'hypothèques*), «crecimiento de las hipotecas» (*croissance des hypothèques*), «hipoteca tóxica» (*hypothèque toxique*), «ejecución hipotecaria» (*exécution hypothécaire*), «hundimiento de las ventas de vivienda» (*forte chute des ventes de logements*), «meterse en una hipoteca» (*contracter une hypothèque*); «reflotar el banco» (*mettre la banque à flot*).

#### 5.5. La variación denominativa

La variación denominativa es inherente a cualquier acto comunicativo. La denominación de un concepto por medio de diferentes formas lingüísticas responde a necesidades de índole expresiva y cognitiva por parte del emisor del acto comunicativo.

Según Freixa (2002: 111-114) y Tercedor Sánchez (2002: 199-214), varias causas explican el fenómeno de la variación:

- Causas estilísticas: la búsqueda de creatividad, énfasis, expresividad y la necesidad de evitar la repetición justifican la mayor parte de las variaciones denominativas en un texto especializado.
- Causas dialectales: las diferencias de uso lingüístico entre comunidades con una lengua común.
- Causas funcionales: los propósitos y medios comunicativos que tenga el emisor determinan posibles variantes denominativas utilizadas en función del nivel de especialización del receptor.
- Causas sociolingüísticas: los contactos interlingüísticos por contigüidad geográfica o cultural contribuyen a la concurrencia de denominaciones a través de calcos y préstamos.
- Causas cognitivas: la existencia de distintas teorías, escuelas de pensamiento o necesidades cognitivas dentro de una misma disciplina da lugar a diferentes conceptualizaciones de un mismo concepto, ya que se puede percibir y representar la



realidad de maneras diferentes y, en función de ello, denominarla de maneras distintas también.

En el corpus localizamos en español los siguientes casos de variación denominativa:

- *banco colocador* – *banco de inversión*.
- *hipoteca basura* – *hipoteca de alto riesgo* – *hipoteca subprime* – *hipoteca tóxica*.
- *mercado de vivienda* – *mercado inmobiliario*.
- *primera vivienda* – *vivienda habitual*.
- *sistema bancario* – *banca*.
- *valor de la vivienda* – *valor de tasación de la vivienda*.
- *venta de viviendas* – *viviendas en venta*.
- *vivienda de Protección Oficial* – *vivienda protegida*.
- *volumen de viviendas* – *stock de viviendas*.

Y en francés:

- *acheteur de logements* – *chasseurs de logements*.
- *banque* – *système bancaire*.
- *banque de placement* – *banque d'investissement*.
- *crédit hypothécaire* – *prêt hypothécaire*.
- *crédit bancaire* – *prêt bancaire*.
- *logement en location* – *logement à louer*.
- *résidence habituelle* – *résidence principale*.

### 5.6. El tratamiento del vocablo *subprime*

El vocablo *subprime* está presente en tres sintagmas nominales en lengua española y en un único sintagma nominal en lengua francesa.

Así, nos encontramos con «crisis de la hipoteca *subprime*», «hipoteca *subprime*», «mercado de hipotecas *subprime*» y *marché hypothécaire subprime*.

En el caso español, en algunas ocurrencias, en vez de *subprime* el emisor del artículo prefirió recurrir a «basura», «de alto riesgo» o «tóxica»: «crisis de las hipotecas basura», «crisis de las hipotecas de alto riesgo», «crisis de las hipotecas tóxicas», sintagmas que se corresponden en francés con *crise des crédits hypo-thécaires à risque*. Lo mismo se produjo con «hipoteca *subprime*», que se halla como «hipoteca basura», «hipoteca de alto riesgo», «hipoteca tóxica», y equivale a *hypothèque à haut risque* en francés.

En los contextos en los que *subprime* apareció, nunca estuvo acompañado de una explicación.

## 6. Conclusión

Este trabajo es parte de una investigación más profunda sobre el estudio del léxico del sector inmobiliario en el contexto de la crisis económica y financiera que pretende, por un lado, servir de ayuda al traductor de textos periodísticos de la prensa

diaria y, por otro, servir de introducción a la metodología de la investigación terminológica.

La elaboración de un glosario en torno a unos sustantivos que, debido a su frecuencia de aparición, fueron claves en nuestro corpus, considerándolos en sus distintas facetas de aparición, como simples sustantivos; núcleos de sintagmas nominales; en sus formas adjetivales; integrados en sintagmas verbales, etc. permitió sacar a la luz observaciones en el marco de un enfoque comparativo entre el español de España y el francés de Francia.

Primero. Hemos verificado que los términos jurídicos que aparecieron en nuestro corpus se referían a los mismos conceptos, las mismas nociones, aunque las legislaciones que los sostengan procedan de países distintos y, por lo tanto, poniendo de relieve la tradición jurídica compartida por España y Francia.

Segundo. Al abordar la cuestión de los niveles de lengua y del grado de especialización, hemos comprobado que el conocimiento, tanto general como especializado, no presenta parcelaciones estancas y cerradas sino parcelaciones fronterizas y solapadas, que se plasman en los diversos recursos lingüísticos a los que se recurre para vehicular dicho conocimiento. Nuestro corpus textual nos ha confirmado que el conocimiento puede aprehenderse de modo trivial, como conocimiento general, o de forma precisa, como conocimiento científico.

Tercero. Hemos observado que los compuestos sintagmáticos esencialmente nominales que son propios del lenguaje económico, lo son también del vocabulario del sector inmobiliario, tanto en lengua española como en lengua francesa, y que presentan estructuras muy variadas para denominar los conceptos.

Cuarto. Hemos confirmado el peso específico de las metáforas en el vocabulario del sector inmobiliario, debido a la necesidad de designar nuevas realidades, así como a la necesidad de índole comunicativa y divulgativa del lenguaje.

Quinto. Hemos demostrado que el fenómeno de la variación denominativa, muy presente en nuestro corpus, es inherente a cualquier acto comunicativo. El recurso a diferentes formas lingüísticas para denominar un concepto responde a necesidades de índole expresiva y cognitiva por parte del emisor del acto comunicativo.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARNTZ, Reiner y Heribert PICHT (1994): *Introducción a la terminología*. Madrid, Fundación Germán Sánchez Ruipérez.
- BALLARD, Michel y Claude PINEIRA-TRESMONTANT [eds.] (2007): *Les corpus en linguistique et en traductologie*. Arras, Artois Presses Université.
- CABRÉ CASTELLVÍ, María Teresa (1993): *La Terminología. Teoría, metodología y aplicaciones*. Barcelona, Editorial Antártida-Empúries.

- CABRILLAC, Rémy [dir.] (2011): *Dictionnaire du vocabulaire juridique 2012*. Paris, Lexis-nexis.
- CHOAY, Françoise y Pierre MERLIN [dirs.] (2010): *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris, Quadrige PUF.
- CORNU, Gérard [dir.] (2007): *Vocabulaire juridique*. Paris, Quadrige PUF.
- FRANÇOISE y Hide HASSELGÄRD (1999): «Corpus and Cross-Linguistic Research in the North Countries», in S. Granger, L. Beheydt y J. P. Colson (dirs.), *Contrastive Linguistics and Translation*. Lovaina, Peeters, 145-162.
- El País* (enero de 2007 – diciembre de 2010). Versión electrónica. [Consulta en línea: <http://www.elpais.com>, del 01/09/2011 al 30/11/2011].
- FABER, Pamela y Silvia MONTERO MARTÍNEZ (2008): *Terminología para traductores e intérpretes*. Granada, Ediciones Tragacanto.
- FREIXA, Judith (2002): «Reflexiones acerca de las causas de la variación denominativa en terminología», in G. Guerrero Ramos, M. F. Pérez Lagos (eds.), *Panorama Actual de la Terminología*. Granada, Comares, 107-116.
- GALLARDO SAN SALVADOR, Natividad y Josefa GÓMEZ DE ENTERRÍA (eds.) (2009): *Estudios de léxico especializado*. Granada, Atrio.
- GÓMEZ DE ENTERRÍA, Josefa (1992): «Neología y préstamo en el vocabulario de la economía», in *Anuario de Estudios Filológicos de la Universidad de Cáceres*. Cáceres, Universidad de Cáceres, 96-107.
- GONZÁLEZ BALLESTEROS, Teodoro (2011): *Diccionario jurídico*. Madrid: Dykinson.
- JOHANSSON, Stig (2003): «Contrastive Linguistics and Corpus», in S. Granger, J. Lerat y S. Petetchtyson (eds.), *Corpus-Based Approaches to Contrastive Linguistics and Translation Studies*. Amsterdam / Atlanta, Rodopi, 31-44.
- JOHANSSON, Stig y Hide HASSELGÄRD (1999): «Corpus and Cross-Linguistic Research in the North Countries», in S. Granger, L. Beheydt y J. P. Colson (dirs.), *Contrastive Linguistics and Translation*. Lovaina, Peeters, 145-162.
- Le Monde Informatisé* (enero de 2007 – diciembre de 2010). [Consulta en línea: <http://www.lemonde.fr>, del 01/09/2011 al 30/11/2011].
- MERLIN WALCH, Olivier (1998): *Dictionnaire juridique*. Paris, L.G.D.J.
- TERCEDOR SÁNCHEZ, María Isabel (2002): «Descripción y representación de la variación terminológica: el caso de la dimensión “tipos de cáncer”», in P. Faber Y C. Hurtado (eds.), *Investigar en Terminología*. Granada, Comares, 199-214.
- TOGNINI-BONELLI, Elena (2002): *Corpus Linguistics at Work*. Amsterdam, John Benjamins Publishing Company.
- WILLIAMS, Geoffrey [dir.] (2005): *La linguistique de corpus*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes.