

Perashat Ki Tabó 5783

Velas: 6:33 pm

Fin Shabat 1: 7:24 pm - R”T: 7:57 pm

Fin Shabat 2: 7:35 pm - R”T: 8:03 pm

מעשה המשפט

Marcos y Lety Amiga



Maasé Bet Din

Rab Moshe Moussan

חבר בה"ד אמת ומשפט

Maasé Sheaya

Clausulas sobre rentas de propiedades #2

¿Eres Yehudí?

Anteriormente empezamos a tocar el tema de la renta de propiedades, comenzamos por definir los tres Kinianim que existen para adquirir una propiedad en renta, 1. Kesef (dinero), 2. Shtar (documento), Jazaká (acto demostrativo de su posesión sobre la propiedad).

También explicamos que normalmente se requiere realizar uno de estos tres Kinianim para adquirir la renta de la propiedad.

En esta ocasión continuaremos con el tema y veremos algunas exclusiones en la Halajá.

1. En un lugar en donde se acostumbra a escribir un documento de arrendamiento, hay discusión en los Poskim si aún así alcanza para adquirir únicamente el Kinian Kesef ya que no se dijo que es necesario dos Kinianim sino únicamente en compras que el comprador no se convence de la adquisición hasta que haga los dos Kinianim, pero en rentas alcanza con cualquier Kinian (ב"י חו"מ סי' קצ"ה, רמ"א שם סעי' ט', סמ"ע ס"ק כ', וכ"ה ברמב"ם פי"א מכירה הי"ה), pero hay quien opina que tanto en compras como en rentas es necesario para adquirir escribir el documento ya que así es la costumbre (ערוה"ש שם סעי' י"ג).

Por lo tanto, en lugares donde se acostumbre a escribir también un documento, es necesario realizar los dos Kinianim para no entrar en dudas.

2. Sin embargo, todo esto es cuando la costumbre es clara, que toda persona que renta una propiedad escribe también un documento, pero si hay duda sobre la costumbre y no está claro que todos acostumbran así, alcanza para adquirir la renta realizar únicamente el Kinian Kesef (שו"ת אה"עזר ח"ג סי' מ').

3. Aún en una ciudad donde se acostumbra a escribir un documento aparte del Kinian Kesef, en el caso que tanto el propietario y el arrendatario acordaron de cerrar el trato de la renta únicamente con Kinian Kesef, no es necesario escribir también el documento (שו"ע ק"צ סעי' ה'). (לענין מכר וה"ה לענין שכירות).

Hay quien opina que también en el caso que el arrendatario pensó cerrar el trato únicamente con Kinian Kesef, alcanza y no es necesario el consentimiento del propietario, ya que el arrendatario es el que tiene que estar convencido con el Kinian para adquirir la propiedad (פתי"ש סי' קצ"ה בשם המהר"ם), pero hay quien discute que se necesita el consentimiento de los dos (ערוה"ש הנ"ל).

4. En el lugar que se acostumbra a escribir un documento aparte del Kinian Kesef, en el caso que realizaron únicamente el Kinian Kesef y cualquiera de las dos partes se quiere retractar del trato, tanto si el propietario ya no quiere rentar, o el cliente ya no está interesado en la propiedad, aunque no adquiere todavía ya que faltó el documento, de igual manera está prohibido arrepentirse y el que lo hace recibe sobre él el Din de Mi Shepará (ע' פתי"ש סי' רד ס"ק ב'). (שהאר"ך בזה).

Elul del 5749, Tzvi de camino a casa, pasó a depositar un cheque, se estacionó y caminó al banco. Entonces recordó que olvidó el cheque en el auto, cuando regresó, se horrorizó al encontrar tres hombres que lo rodeaban, llevaban pantalones rotos y camisetas gastadas. Sus bocas olían a alcohol, uno sostenía una botella de whisky y sus ojos tenían una expresión malvada. El joven de la derecha miraba más amigable, pero el tipo del medio era enorme y lleno de tatuajes.

El grandulón dijo, idame todo el dinero!, Tzvi intentó mantener la clama, pero seguía asustado, pensamientos de fe y confianza en Di-s comenzaron a pasar por sus cabeza. "Tengo unos dólares", dijo mientras devolvía el cheque al auto y cerraba las puertas. De pronto les preguntó: '¿Quizás alguno de ustedes es judío?' Él sabía que era casi imposible, pero... "Sí, soy judío", dijo el grandullón. Tzvi no lo podía creer. '¿Eres Yehudí?', exclamó desconcertado. ¿Tienes un nombre judío? "Shmuel Yankel ben Moshe", dijo con orgullo. "¿Tuviste un Bar Mitzvá?", Preguntó Tzvi, "Ciertamente", respondió Shmuel-Yankel, y comenzó a cantar las bendiciones de Haftara. Tzvi escuchó y preguntó: 'Entonces, ¿por qué sólo pides unos pocos dólares? ¿Cuándo puedes pedir millones?'... Una expresión de desconcierto apareció en el rostro del gigante y Tzvi continuó: 'Estamos en Elul, en estos días el rey está en el campo, cerca de cada judío y escuchando sus peticiones. Este es nuestro momento de pedirle. Él está aquí en la calle, contigo y conmigo, y podemos pedirle cualquier cosa, después regresa a su palacio, y entonces ya no será tan fácil entrar en él. Puede que yo tenga unos pocos dólares en mis bolsillos, pero Di-s tiene millones para darnos'.

Tzvi se percató que sus palabras fueron aceptadas en el corazón del hombre que hace un momento intentó robarle. No esperó su respuesta y continuó: Si te pones el Tefilín estoy seguro de que Di-s te escuchará'. Mientras hablaba, sacó del auto sus Tefilín. "Dame tu mano nos pondremos el Tefilín".

Tan pronto como el hombre comenzó a decir 'Shemá Israel', sus ojos se llenaron de lágrimas. Cuando terminó, Tzvi le dijo con voz emocionada: 'Dios está aquí contigo. Pídele lo que tu corazón desee. Shmuel Yankel permaneció en silencio y cerró los ojos...

"Esperen un minuto", dijo Tzvi antes de despedirse, "Aquí están los dólares". "No es necesario, está bien", dijo Shmuel-Yankel y se despidió con la mano.

Tzvi estaba contento de haber acercado a un Yehudí a Hashem, pero lo más impresionante fue de la manera que ocurrió, uno nunca sabe porqué Hashem nos presenta una situación, Tzvi supo aprovechar la suya.

Halaja Lemaasé

Halajot Teshubá

1. La Teshubá es un Jesed que Hashem nos dio la oportunidad de expiar nuestros pecados (שערי"ת ריש ש"א). Si tuviéramos únicamente un Kipur para hacer Teshubá cada 70 años que bienaventurados seríamos (הגרי"מ מסלנט).

2. La Teshubá y el Viduy son una Mitzvat Asé de la Torá; según el Ramba"n (דברים ל') lo aprendemos del Pasuk "Veshabta Ad Hashem Elokej"á" entre otros Pesukim que hablan sobre la Teshubá. Pero según el Ramba"m (רמזים על הלי) (תשובה, ועשה ע"ג Et Jatatam" (במדבר ה' ז').

3. La persona que tiene la oportunidad de hacer Teshubá y no lo hace su castigo es mucho mas fuerte que la persona que no tuvo la oportunidad, explica Rabenu Yoná (שערי"ת שם) que el tener la opción de expiar sus pecados y regresar a hacer el bien dejando el mal camino y no lo hacerlo, es comparado a la persona que está en la cárcel y tiene un agujero enfrente de él, una oportunidad de escaparse de la cárcel, y no lo hace.

Por lo tanto, entre mas pronto dejemos el mal camino y hagamos Teshubá por nuestros malos actos y nos acerquemos a Hashem nuestra Kapará será mejor.

בענין גזל עכו"ם להטעות את הגוי וטעות גוי

איתא בבב"ק [דף קיג.]: "אמר ר' שמעון דבר זה דרש ר"ע כשבא מזפירין מנין לגזל כנעני שהוא אסור ת"ל אחרי נמכר גאולה תהיה לו, שלא ימשכנו ויצא יכול יגלום עליו ת"ל וחשב עם קונהו ידקדק עם קונהו וכו' אבידתו מותרת דאמר רב חמא בר גוריא אמר רב מנין לאבידת הכנעני שהיא מותרת שנאמר לכל אבדת אחיך לאחיך אתה מחזיר ואי אתה מחזיר לכנעני ואימא הני מילי היכא דלא אתי לידיה דלא מחייב לאהדורי בתרה אבל היכא דאתי לידיה אימא ליהדרה אמר רבינא ומצאתה דאתאי לידיה משמע תניא ר' פנחס בן יאיר אומר במקום שיש חילול השם אפי' אבידתו אסור אמר שמואל טעות מותרת כי הא דשמואל זבן מכותי לקנא דדהבא במר דפרזלא בד' זוזי ואבלע ליה חד זוזא רב כהנא זבן מכותי מאה ועשרים חביתא במאה ואבלע ליה חד זוזא אמר ליה חזי דעלך קא סמיכנא רבינא זבן דיקלא הוא וכותי לצלחא א"ל לשמיעה קדם ואייתי מעיקרו דכותי מניינא ידע".

מבואר בגמ' דגזל כנעני אסור [והוא הדין גניבה], ועיין בפתחי חושן הלכות גניבה פרק א' הע' ג' שכתב שמדברי הרמב"ם והשו"ע משמע שהוא אסור מדאורייתא, והש"ך בסק"ב הביא שיטת היש"ש שהוא מדרבנן, ובמנחת חינוך מצוה רכ"ד כתב שאף למ"ד גזל עכו"ם אסור מדרבנן, מ"מ יתכן שגניבה אסורה מן התורה כיון שמצינו שהתורה אסרה לגנוב ע"מ למיקט מפני שהיא מדה גרועה, ע"ש.

ועוד מבואר בגמ' דטעות הגוי מותר, ובטעם החילוק בין גזל לטעות גוי נראה לומר דגזל אסור כיון שהיהודי לוקח מהגוי מה שלא מגיע לו, משא"כ טעות גוי היינו שהגוי טעה בחשבון והברירא בידו למצוא הטעות והיהודי מסכים לשלם לו. המחיר המלא אם יראה טעות, ולכן מותר ליהודי ליקח מהגוי, ובתנאי שלא יהיה חילול ה' כדמוכח בגמ' דאבדתו מותרת בתנאי שלא יהיה חילול ה' והוא הדין לטעות.

ויש להוכיח ביאור זה דהנה כתב השו"ע בסימן רל"א סעיף א' וז"ל "המודד או שוקל חסר לחבירו, או אפילו לעובד כוכבים, עובר בלאו דלא תעשו עול במדה במשקל ובמטרה", ויקרא יט, לה", והקשה הכסף הקדשים שם מאי שנא מטעות גוי שמותר, ותירץ דשאני טעות גוי שהיה בידו לברר הדבר בין על ידי עצמו ובין ע"י אדם אחר, משא"כ במדות ומשקלות אי אפשר לברר כיון שתמיד יצטרך לסמוך על המודד ולא יוכל הוא עצמו לברר, ונעלם ממנו מה שהמודד עושה, רואים מזה שהיה מותר בטעות גוי הוא עצם מה שהגוי יכול לברר הדבר.

והנה מה שכתבנו שטעות גוי מותר היינו כשהגוי טעה מעצמו אבל היכא שהיהודי הטעה את הגוי הביא הרמ"א כאן מחלוקת הפוסקים אם מותר להטעות את הגוי דרש"י [בבבא קמא שם] מתיר, והרמב"ם [פ"ו מגזילה ה"ח] אסור, ובביאור מחלוקתם נראה לומר דהרמב"ם ממהם אותו לגזל דכמו שבגזל היהודי לוקח מהגוי את כספו, כך כשמטעה את הגוי, היהודי גורם לגוי לבא לידי טעות, וכיון שהיהודי הוא הגורם לכך, אסור [וקצת מדוייק ברמב"ם שהביא האיסור להטעותו באותה הלכה שאסור לרמות במשקלות], משא"כ כשהגוי טועה מעצמו, מותר ליהודי לנצל את הטעות לטובתו, ומאידך רש"י סובר דכיון שעכ"פ הדבר בא ליהודי על ידי טעותו של הגוי

ולא לוקחו בידים, מותר, דכיון שעכ"פ בא מכח הטעות של הגוי שהיה בידו לבררו, רשאי הישראל ליקח את הדבר.

והנה הסוברים כהרמב"ם מביאים ראיה ממה שאסרו חכמים לגנוב דעת הגוי כמבואר בשו"ע בסימן רכ"ח סעיף ו' שכתב וז"ל "אסור לרמות בני אדם במקח וממכר או לגנוב דעתם, כגון אם יש מום במקחו צריך להודיעו ללוקח, אף אם הוא עובד כוכבים, לא ימכרו לו בשר נבילה בחזקת שחוטה". רואים שאסור לגנוב דעת הגוי, וכמו כאן אסור להטעותו שזה נכלל בגניבת דעתו, ובדעת רש"י יש לומר שסובר דשאני התם שגונב דעת הגוי בדבר שאין באפשרותו של הגוי לבררו ולכן דומה לגניבה שלוקח מהגוי כשאין לגוי אפשרות להשמר, משא"כ כשמטעה את הגוי יש לגוי אפשרות לזהר, ומה שלא נזהר הוא בעיא של הגוי.

ולפי זה נראה דאף לפי רש"י אסור להטעות את הגוי ולמכור לו דבר שיש לו מום שלא היה ניכר בשעת המכירה וכדין הישראל המבואר בסימן רל"ב סעיף ג', דכיון שהגוי לא יכול להבחין במום, הרי זה דומה לאיסור לרמות את הגוי במכירת נבילה בחזקת שחוטה, וכן משמע בשו"ת חכם צבי סימן ס"ה, ועיין בפתחי חושן פרק י"ב הע' ד' שכתב דהמשפט שלום בסימן רל"ב בקו"א חולק וסובר שאין דין ביטול מקח בגוי, ועיין.

והנה לפי רש"י מתפרשת הסוגיא בבב"ק הנ"ל היטב שהאמוראים הטעו את הגוי כמו שראינו בשלשה המעשים שהגמ' הביאה, אבל לפי הרמב"ם לכאורה קשה והלא מוכח בגמ' שמוותר להטעותו, וצריכים לומר שיפרש המעשה הראשון של שמואל שלקח פרזילה של זהב מהגוי בחזקת של ברזל, דבאמת הגוי טעה מעצמו, ומה שכתוב "ואיבלע ליה חד זוזא" אין הפשט כרש"י דשמואל הטעה אותו ולקח זוז אחד לעצמו אלא להיפך נתן לגוי זוז מיותר כדי שיהיה שמח ולא יתפוס הטעות שעשה למכור דבר של זהב, וכן בצירור של רב כהנא הגוי טעה מעצמו והוא אמר לו חזי דעליך קסמיכנא כדי לסלק החילול ה', ובצירור של רבינא צריכים לומר שמנהג הסוחרים היה שלא להקפיד על עובי החתיכות של עץ, ואם כן מצד הדין היה מותר לרבינא ליקח את העבים, אלא שעשה באופן שהגוי לא ירגיש כדי שלא יהיה חילול ה', ועיין במהדורא מתיבתא שמביא פירושים אלו בשם המפרשים.

ועיין בפתחי חושן [פרק א' הע' ג' עמ' ט'] שכתב בשם שו"ת תשורת שי סימן תקמ"ט דחנוני שמכר לגוי בהקפה וקבע זמן פרעון, ולא פרע בזמן, אם מותר לישראל להוסיף בפנקסו על חשבון העכו"ם בלי שירגיש בכך, וכתב דהוי גניבה ממש שהרי נוטל ממנו שלא מדעתו, ואסור להטעותו, ומה שהמוכר טוען שאם היה יודע שמתאחר לשלם לא היה מוכר לו בזול, גם הגוי יכול לטעון שלא מוכן לשלם ביוקר, ולפי הנ"ל הוא אף אליבא דרש"י כיון שלא מודיע כלל לגוי ואין לגוי אפשרות לדעת שהישראל מעלה לו המחיר, ועיין בדרכי חושן [להגאון ר' יהודה סילמן שליט"א] עמ' שפ"ב שכתב דאין זה פשוט לאסור כיון שרשאי להוציאו בדיניהם, ואם כן יש לומר דגם רשאי לבא עליו בעקיפין לא רק לפי הסוברים דלהטעות את הגוי יש בו משום גזל, אלא אף להסוברים שהוא משום גניבת דעת, יתכן שרשאי לשקר כדי להציל את ממונו.

ולענין הלכה הרמ"א הביא ב' השיטות ועיין בפמ"ג ביו"ד סימן ק"ה משבצ'ו סק"ב שכתב דהכללים של סתם ויש הם גם ברמ"א ולפי זה הרמ"א פוסק להתיר [ועיין בסמ"ע בסימן שנ"ט סק"ג דמשמע שהבין דהרמ"א מקיל בזה], ברם השו"ע לא הזכירם, ועיין במהריק"ש בפירושו ערך לחם על השו"ע שכתב דאף שרוב הפוסקים מחמירים כהרמב"ם מ"מ המנהג להקל כרש"י, ומאידך הכנה"ג בהגהות הטור אות ט' כתב דאסור להטעותו וכ"כ בשו"ע הרב [אונאה וגניבת דעת סעיף י"א], ושמעתי שמנהג בתי הדין בארץ להחמיר בדבר.

ועיין בפתחי חושן הלכות גניבה פ"א הע' ג' עמ' י"א שכתב דהחזו"א דן במקום שמדינא דמלכותא יש לנכרי צד זכות לגבי הישראל [כמו שהוא כמעט בכל המקומות בזמנינו שיש לכל אחד זכות שוה לחבירו בתור אורח המקום] יש לדון אם גם זה פועל נגד הדינים המפורשים בתורה שהם לטובת הישראל ולא לטובת הגוי.

ויש לדון במי שמוכר ביטוח וכיוצ"ב לחבירו והזכיר לו תנאי חברת הביטוח בכללות והדגיש רק את המעלות של הביטוח ולא את החסרונות והם כתובים בחוזה הביטוח, דמסתבר שאין זה נחשב שמטעה אותו שהרי הכל ברור בחוזה ומה שהקונה מתעצל לקרותו נחשב שהוא מטעה את עצמו, והיהודי רק הביאו למצב שהטעה את עצמו ולא מצאנו איסור בזה, דכל הדין כאן הוא כשמטעה אותו ונותן לו פחות ממה שקבעו ביניהם ורוצה היהודי לגרום בזה שהגוי יטעה ולא ידקדק שנותן לו שלא כפי ההסכם, משא"כ התם שלא מפר את החוזה כלל רק שנמנע מלומר החסרונות, הרי זו בעיה של הגוי, ולפי זה מי שקונה תרופות ואח"כ רוצה שהביטוח ישלם לו, מותר לו שבשובר של החנות יהיו כתובים עוד דברים שהם קנה ואם הביטוח שהם גוים יטעו וישלמו לו, זו בעיה שלהם שלא קראו היטב ושילמו מה שלא בתוך הכללים שלהם, שהרי היהודי לא יצא מההסכם שביניהם כלל, ורק הביאם לכך שהם יטעו מעצמם.

ועיין בבאר הגולה [ס"ק ה] שכתב "ואני כותב זאת לדורות, שראיתי רבים גדלו והעשירו מן טעות שהטעו העכו"ם ולא הצליחו, וירדו נכסיהן לטמיון, ולא הניחו אחריהם ברכה, ורבים קדשו ה' והחזירו טעויות העכו"ם בדבר חשוב גדלו והעשירו והצליחו והניחו יתרם לעולליהם. וכמ"ש בספר חסידים [סי תתרעד] וז"ל: אל יעשה אדם עול אפילו לנכרי, ואלו דברים מורידים את האדם ואין הצלחה בנכסיו, ואם השעה עומדת לו יהיו נפרעין מזרעו לע"ל, ומדוייק בדבריו שמדבר על היכא שהיהודי מטעה את הגוי, ברם היכא שהגוי טעה מעצמו י"ל שלא כלול בדבריו שנכסיו לא מצליחים ויורדים לטמיון, ומאידך במה שכתב שיש ברכה כשמחזיר טעויות העכו"ם משמע דאירי בין היכא שהטעה אותו היהודי ובין היכא שטעה מעצמו.

ועיין בספר דרכי חושן [להגאון ר' יהודה סילמן שליט"א] עמ' שפ"ג שהביא כעין מקור לדברי באר הגולה מתנא דבי אליהו פרק ט"ו מעשה שמכר לעכו"ם והטעה אותו במכירת תמרים, ולבסוף קנה שמן ונשבר הכד והלך לו כל השמן, רואים מזה שיש הפסד למי שמטעה את הגוי.



DINÉ TORÁ

Comuníquese al cel. (+52) 55 3214 4312

SERVICIOS

Contrato de renta, venta, preventa, inversión, sociedad, testamentos, Heter Iská otros.

ASESORÍA

Consultas telefónicas, citas, preguntas.

CONTÁCTANOS

Cel. (+52) 55 3214 4312
Email: Betdinemetumishpat@gmail.com
Dirección: Horacio 1220 PA, Polanco, CDMX