

Consultoría

UCE Castilla-La Mancha

Contratos de alquiler a estudiantes universitarios

Muchos jóvenes suscriben los acuerdos sin tener la información suficiente y sin conocer sus derechos



ARCHIVO

El alquiler de viviendas tiene cada vez más adeptos entre los estudiantes universitarios.

En los meses de septiembre y octubre son muchos los estudiantes universitarios que optan por alquilar una vivienda durante el curso académico. Sin embargo, algunos de estos jóvenes no son del todo conscientes de las obligaciones que contraen al firmar un contrato de alquiler y en muchas ocasiones establecen una relación contractual en un documento que contiene cláusulas abusivas que les puede perjudicar y les deja en una posición de indefensión.

También se ha comprobado que los estudiantes firman los contratos sin comprender plenamente el contenido del mismo, una situación que a largo plazo puede implicarles consecuencias negativas. Ante estos problemas, con objeto de mejorar la información en materia de arrendamientos y evitar el incremento de reclamaciones, UCE pone a disposición de los jóvenes sus servicios de asesoramiento jurídico.

UCE recomienda formalizar por escrito el contrato, si bien deberán aparecer los datos de identificación del propietario y de los estudiantes o inquilinos que durante ese año van a alquilar la vivienda. El contrato tiene que incluir referencias sobre la duración, renta, fianza y todas aquellas condiciones que ambas par-

tes negocien. En dicho documento muchos propietarios añaden una descripción del inmueble con todos los elementos que contiene la vivienda, con la finalidad de verificar el estado y situación de dichos objetos al término de la relación contractual. Además, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato de alquiler, no obstante si el plazo fuera inferior a 5 años, llegada la fecha de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente hasta alcanzar esta duración, salvo que el inquilino manifieste, con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción, su decisión de no continuar con la vivienda alquilada.

El precio del alquiler será libre conforme a lo pactado por las partes, siendo su pago mensual. El inquilino deberá hacer frente a los gastos individuales como luz, agua, gas y teléfono. Respecto a los gastos generales como pago de comunidad de propietarios, tasas o tributos, serán responsabilidad del propietario, salvo pacto en contrario por escrito. Con la finalidad de garantizar el correcto cumplimiento de todas las condiciones del contrato es obligatorio la prestación de una fianza, equivalente a un mes de alquiler, que deberá ser devuel-

ta cuando se concluya el arrendamiento y no se hubiera producido ningún desperfecto en la vivienda que implique su descuento o pérdida.

En relación con las obras de conservación del inmueble, necesarias para mantener la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas, serán de cargo del propietario, si bien el arrendatario deberá abonar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario de la vivienda.

En muchos casos el propietario prohíbe expresamente el subarriendo de la vivienda, es decir no permite que el inquilino alquile una parte o habitación de la vivienda.

El subarriendo sólo podrá producirse si cuenta con el consentimiento por escrito del propietario, y en ningún caso el importe del alquiler de una habitación superará el de la renta que el inquilino esté abonando.

Respecto a las reclamaciones que se puedan producir en relación a cuestiones relacionadas con el contrato de alquiler como desahucio o requerimientos por falta de pago, UCE recuerda que se deberá acudir a la vía judicial.

Informe especial de DBK

Bebidas espirituosas

Fuerte aumento de las exportaciones y nueva caída del mercado español en 2011

Las ventas de bebidas alcohólicas en el mercado interior disminuyeron un 4% en 2010, hasta los 1.815 millones de euros, evolución que vino a unirse al descenso que ya había experimentado en los dos años anteriores. Esta tasa, no obstante, es inferior a la registrada en 2009, cuando el valor del mercado retrocedió un 10,6%.

La desfavorable coyuntura económica, el negativo comportamiento del empleo y la incertidumbre sobre la evolución futura de la situación motivaron una contención del gasto de las familias, en especial del destinado a ocio y comidas fuera del hogar. Dichos factores se han visto reforzados en los últimos años por las medidas implementadas para reducir el consumo de bebidas alcohólicas por parte de jóvenes y conductores.

El whisky se mantuvo como el producto más consumido, a pesar de haber reducido ligeramente su participación en el mercado a lo largo de los últimos años, hasta representar el 40% en términos de valor en 2010. Los siguientes segmentos en orden de importancia, los de ron (20%) y ginebra (8%), tuvieron su tendencia a la baja durante 2010.

A corto plazo, la demanda interior de bebidas alcohólicas seguirá acusando el efecto de la debilidad del consumo privado. Se estima que el valor del mercado disminuirá en torno a un 6% en 2011, hasta los 1.700 millones de euros. La renovación de productos y formatos, el desarrollo de las marcas de la distribución en determinadas líneas de producto y el aumento de la demanda de las gamas premium son algunas de las tendencias que seguirán manifestándose en el sector a corto y medio plazo.

Asimismo, ante la caída de las ventas en España, las principales empresas fabricantes seguirán potenciando su negocio internacional, ante el mejor comportamiento de determinados mercados, como América Latina y Asia. Así, las exportaciones volverán a crecer a una tasa de dos dígitos en 2011, llegando a suponer el 36% del valor de la producción nacional, trece puntos más que en 2008.

Estructura de la oferta

En 2010 operaban unas 550 empresas productoras de bebidas alcohólicas, tras haber experimentado una disminución a lo largo de los últimos años, fruto de la negativa coyuntura económica. La contracción de la demanda y el cierre de empresas han motivado, asimismo, una disminución del volumen de empleo en los últimos tres años, contabilizándose en torno a 14.500 trabajadores al cierre

EMPLEO

Se ha visto seriamente afectado en los últimos tres años por el cierre de empresas y la contracción del consumo

de 2010.

Mercado

78

Por ciento

■ ■ Está controlado por las diez mayores empresas.

Negocio

1.700

Millones de euros

■ ■ Este es el volumen de ventas que generarán las bebidas alcohólicas durante el presente año, lo que supone un retroceso del 6% en relación al alcanzado en el ejercicio anterior.