

Por otra parte, para calibrar en qué punto está el mercado a pesar de las bajadas, puede recurrirse a la relación entre el precio de la vivienda y la renta familiar bruta disponible. Lo que es lo mismo, el esfuerzo financiero para comprar una casa, que en los años de la burbuja suponía el empleo de las rentas familiares de 7,5 años. Este ratio ahora ha descendido a 5,9 años, según datos del Banco de España, para una vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos. Andando todavía lejos de los 4 años de plazo que los expertos consideran razonable. Otro punto de referencia, que en el último trimestre del 2006, la hipoteca llegaba a absorber la mitad de los ingresos mensuales de los españoles y ahora, según estadística del colectivo de Registradores, en el primer trimestre de este año ya se sitúa solo en el 30% la proporción del salario invertida para pagar la hipoteca.

Siguiendo con la disyuntiva, con el comparativo una medida, además la más lógica, si el precio del alquiler de una vivienda resulta inferior al coste de financiación (importa de los interés sobre el precio total sin amortización de capital) de otra vivienda de similares condiciones, pero en venta. Entonces compensa alquilar la primera. Si el coste del alquiler fuera superior al de los intereses de un hipotético o real crédito por el importe total de la vivienda. En este caso la opción es la de comprar.

Pero lo que ni se puede perder de vista, es el riesgo de la compra apalancándose, porque cuando la situación se complique siempre será más fácil encontrar una vivienda con alquiler más bajo que verse en el trance de vender la vivienda, con el riesgo de que el precio sea inferior a la hipoteca que la fiancía. Un caso, al que no se es ajenos en estos últimos tiempos con los desahucios de moda.

Como vemos, es una disyuntiva interesante, en la que sin duda van a pesar de una forma manifiesta, como siempre, las circunstancias patrimoniales y fiscales de aquella persona o sujeto que se plantee esta elección.



## PROS Y CONTRAS de la inscripción del arrendamiento en el registro

La reciente Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización del mercado de alquiler, ha introducido numerosas novedades en nuestra legislación reguladora de los arrendamientos. Así, con la referida ley (i) se ha reforzado el régimen de libertad inter partes dando prioridad a lo que las mismas libremente decidan, siempre y cuando no contradigan lo dispuesto en la referida ley, ni, supletoriamente, en el Código Civil; (ii) la duración del arrendamiento se reduce de cinco a tres años en caso de prórroga obligatoria y de tres a uno en prórroga tácita; (iii) se establece la potestad del arrendatario de recuperar su vivienda durante la vigencia del contrato sin necesidad de pacto expreso, siempre que haya transcurrido, al menos, el primer año de duración del contrato; (iv) por último, la nueva ley dispone que el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días.

Asimismo, ha introducido otra novedad que destacamos en el presente artículo. Se trata de la regulación de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Esta inscripción en el Registro, debe de analizarse desde una doble perspectiva, es decir, desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario.

Desde el punto de vista del arrendador, según el nuevo artículo 27 de la LAU, si el arrendamiento está inscrito en el Registro, y así se hu-

biera estipulado en el contrato, el mismo puede quedar resuelto por falta de pago de la renta, debiendo el arrendatario restituir el inmueble, siempre que previamente se le haya requerido notarial o judicialmente al pago y éste no contestare en el plazo de 10 días o aceptare expresamente la resolución. No obstante, no parece que se le pueda exigir al inquilino que abandone el inmueble, debiendo el arrendador acudir para ello a un procedimiento judicial de desahucio, por lo que uno de los grandes problemas de los arrendamientos no se ha atajado con esta reforma. Asimismo, la inscripción podría restar liquidez al inmueble en caso de transmisión, ya que se encontraría con una carga adicional a otras que pudiera tener y, en consecuencia, podría perjudicar la venta del mismo.

Desde el punto de vista del arrendatario, la inscripción podrá beneficiarle cuando un tercero adquiriera el inmueble arrendado o su dueño lo perdiera en un procedimiento de ejecución forzosa, ya que no se aplicará la regla conocida como "venta quita renta" (artículo 1571 CC) pudiendo, en consecuencia, anteponer su derecho al del adquirente o del ejecutante.

No obstante, y esto es muy relevante, esta reforma no se aplicará a los contratos suscritos antes del 6 de junio de 2013, por lo que será el tiempo el que ponga de manifiesto la utilidad o no de esta inscripción.

Rafael Medina Pinazo  
Medina Pinazo Abogados