

Congelación y límite a los arrendamientos en Berlín.

Proyecto de Ley de “**congelación limite a las rentas**” („Mietendeckel“) en Berlín

El gobierno del Land Berlín ha aprobado el día 22.10.2019 en una sesión del Senado el primer proyecto de Ley para sobre el “límite a las rentas”. El Parlamento regional aún tiene que aprobar la Ley, lo que debería ocurrir antes de comienzo del 2020. A principios de 2020 las rentas deberán congelarse con carácter retroactivo al día 18 de junio 2019, quedando afectadas las rentas de casi 1,5 millones de viviendas durante un periodo de cinco años.

Por el contrario aquellas viviendas que hayan sido habitadas por primera vez con posterioridad al 01.01.2014 al igual que las viviendas sociales, quedan excluidas de la aplicación de la ley.

Congelación

En aquellas viviendas en que sí tiene aplicación la ley, la renta que estaba vigente a 18 de junio 2019 quedará congelada para los siguientes cinco años. Esto significa que los arrendadores no podrán, por lo general, aumentar la renta incluso en caso de que se subarriende la vivienda.

Como base para la renta se acudirá a la tabla publicada en la Ley. Dicha tabla ha sido elaborada teniendo en cuenta el año de construcción y en base a los niveles de alquiler existentes y reconocidos por el Mietspiegel de 2013 (más 13,5% de recargo por inflación).

Reducción por cambio de inquilino

En caso de que el piso quede vacío, el máximo al cual se puede arrendar es:

- 1) El arrendamiento que estaba recibiendo el 18.06.2019 si bien nunca superior a:
- 2) Los límites máximos concretos que se fijan en la Ley mediante una tabla de rentas que irán desde 6,45€ hasta 9,80€ por metro cuadrado y mes (más gastos de comunidad y calefacción). Este límite máximo no puede ser superado en caso de nuevo arrendamiento salvo obras de mejora o renovación que permitirán aumentar en 1€/² estas cantidades.

Reducción para inquilinos actuales

Para los contratos vigentes, además de la congelación, pueden incluso reducirse bajo determinadas circunstancias sin embargo la regulación de la reducción de las rentas ya

existentes no entrará en vigor hasta nueve meses después del límite a la renta, es decir, hasta finales de 2020. Esto tendrá que ser desarrollado mediante reglamento del ejecutivo de Berlín.

En caso de que los arrendatarios berlineses paguen por su vivienda un 20% superior al del límite máximo (aquí existe además un suplementos y descuentos por la ubicación de la vivienda), pueden solicitar ante la oficina competente la reducción de la renta al límite máximo permitido.

Obligaciones formales

En el plazo de dos meses tras la entrada en vigor de la ley, los arrendadores deberán informar a los arrendatarios de cuál es el límite máximo que se aplica a cada vivienda, es decir, existe una obligación de informar por parte del arrendador. Los arrendatarios pueden decidir si quiere la reducción y deberá dirigirse a continuación al senado de desarrollo urbanístico. En caso de que este confirme la petición de reducción, el arrendador deberá reducir la renta.

Únicamente se permiten aumentos de renta a pequeña escala: los arrendadores pueden aumentar el precio del alquiler en un máximo de 1,3% anualmente en concepto de ajuste por inflación, si bien a partir de 2022 y siempre que no se superen los límites de la tabla. Además, pueden trasladar, bajo determinadas circunstancias, a la renta hasta un Euro por metro cuadrado por medidas de modernización, si dichas medidas sirven para determinados requisitos a la protección del clima o a la accesibilidad.

La administración regional de Berlín prevé crear aproximadamente 250 nuevos puestos de trabajo para controlar la Ley. Las infracciones contra la Ley pueden ser sancionadas con multas de hasta 500.000,00€.

El límite a las rentas conducirá, casi con toda seguridad, a muchos contenciosos entre arrendadores y arrendatarios. Además, es de suponer que también el Tribunal Constitucional Federal se va a ocupar de la Ley: existen dudas sobre la legalidad de la Ley, ya que el límite a las rentas representa una intromisión grave al derecho constitucional de propiedad y, debido a ello, existen también dudas de si el Land Berlín es competente para legislar sobre esta materia legislativa.