

## **Nulidad de la Ley de Limitación de Alquileres en el Sector de la Vivienda en Berlín ("Límite de Alquileres de Berlín")**

En una decisión publicada el 15.04.2021, el Segundo Senado del Tribunal Constitucional Federal Alemán ha declarado que la **Ley de limitación de alquileres de Berlín (MietenWoG Bln), que entró en vigor el 23 de febrero 2020 (a excepción del §5 que lo hizo posteriormente), es incompatible con la Constitución alemana y, por tanto, nula de pleno derecho.**

La Legislación de alquiler sobre **las viviendas de financiación libre entra en la competencia legislativa exclusiva del Estado**. Es decir, los Estados Federados (*Länder*) sólo están facultados a legislar mientras y en la medida en que el Estado Federal (*Bund*) no haya recurrido concluyentemente a su competencia legislativa (art. 70, art. 72 párr. 1 de la Constitución alemana - *Grundgesetz*). Debido a que el legislador federal ha legislado ya de forma concluyente el ejercicio legal de los alquileres en los artículos 556 a 561 del Código Civil alemán (BGB), no cabe que los *Länder* puedan legislar en esta materia debido al efecto restrictivo del Derecho Federal. Dado que la *MietenWoG Bln* **también legisla sobre la renta de alquiler de las viviendas particulares, es por ello por lo que esta es nula en su conjunto.**

El "límite de alquiler de Berlín" („*Berliner Mietendeckel*") legislado en la *MietenWoG Bln*, consta esencialmente de **tres conjuntos de regulaciones que se aplican a las viviendas sujetas a su ámbito de aplicación, esto es: una congelación del alquiler, que prohíbe un alquiler que supere el alquiler efectivamente acordado el 18 de junio de 2019** (fecha límite) (cf. §§ 1, 3 *MietenWoG Bln*), un límite de alquiler independiente de la ubicación para el realquiler (véase §§ 1, 4 *MietenWoG Bln*), en la que se permiten recargos relacionados con la construcción y el equipamiento, además de determinados prorrateos de modernización (véase §§ 1, 4 en relación con los §§ 6, 7 *MietenWoG*), así como una prohibición legal de los alquileres excesivos (véase los §§ 1, 5 *MietenWoG Bln*). Sin embargo, las disposiciones de la *MietenWoG Bln* **no se aplican**

**a los edificios nuevos que estaban listos para ser ocupados por primera vez después del 1 de enero de 2014.**

La Constitución alemana parte de un reparto generalmente exclusiva de las competencias legislativas entre la Federación y los Länder, cuyo ámbito y contenido se regula en los §§ 70 y siguientes de la Constitución alemana.

En este sentido, ya el **Código Civil alemán ha regulado el derecho sobre los alquileres desde el 1 de enero de 1900** en sus §§ 535 y siguientes. En concreto, en los §§ 556 a 561 BGB el Legislador Federal ha aplicado finalmente su competencia exclusiva sobre el límite de los alquileres como parte del Derecho Civil, por lo tanto, queda excluida la legislación a los Länder al menos en lo que respecta a la determinación del alquiler máximo admisible para las viviendas libres (art. 72.1 de la Constitución).

Además, **las restricciones de la MietenWoG Bln se suman al régimen normativo sobre el freno al precio del alquiler (*Mietpreisbremse*) según los §§ 556d y siguientes del BGB. Dado que los §§ 556 y ss. BGB regulan de forma concluyente el nivel de alquiler de las viviendas libres, el Estado federado de Berlín carece de competencia legislativa al respecto.**