

Regulación y efectos del denominado freno al precio de los alquileres

El Parlamento alemán (Bundestag) ha aprobado una nueva legislación (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG¹), cuyo objetivo es la limitación en la fijación de la renta de los alquileres de viviendas que se encuentren en determinadas zonas en las que el mercado de la vivienda se ha intensificado en los últimos años (angespannte Wohnungsmarkt). Es conocida como *Freno al precio de los alquileres* (Mietpreisbremse).

Esta Ley faculta además a los distintos Länder a que sean ellos los que identifiquen estas zonas concretas. Cada Gobierno del Land (Landesregierung) debe motivar la identificación de cada área concreta como zona con un mercado inmobiliario intenso. Por lo tanto, esta Ley solo afecta a aquellas zonas así definidas. La Ley regula:

1- Freno al precio de los alquileres (Mietpreisbremse)

Una vez localizada esta zona, la Ley limita el aumento máximo de la renta de aquellas viviendas que un arrendador puede fijar cuando vuelve a alquilar su vivienda en un 10% sobre el nivel de renta local de referencia. Por lo tanto, el arrendador podrá aumentar la renta hasta que alcance este límite

La renta local de referencia viene fijada a través del denominado **Mietspiegel** o media que documenta el alquiler local de referencia. En los lugares en los que no exista publicado un Mietspiegel, el nivel de renta local de referencia se obtendrá mediante las estadísticas de los bancos de datos de las asociaciones de arrendadores e inquilinos.

En caso de que el arrendador incumpla este límite fijado para frenar el aumento de renta en las zonas delimitadas como zona con el mercado de la vivienda intensificado, dicha renta será ineficaz, siendo el resto del contrato de arrendamiento válido. En este sentido, será el inquilino quien deba defender sus derechos. Por lo tanto, este tiene derecho a reclamar el incumplimiento del límite máximo fijado a la renta.

Excepciones:

Sin embargo, con el objetivo de promover la inversión, la Ley no va a frenar la fijación de la renta en las nuevas construcciones y en la modernización de viviendas aunque se encuentren en las zonas con un mercado inmobiliario intenso.

Por lo tanto, el propietario de una vivienda nueva puede alquilar en el futuro sin esta limitación sobre la renta. En este sentido, se considera como vivienda nueva, aquella que se va a utilizar o alquilar por primera vez después del 1 de octubre de 2014.

También se encuentra fuera de esta regulación la primera vez que se alquila un piso tras una amplia renovación del mismo. Se considera que una modernización es amplia, cuando es de tal volumen que esta justifica su equiparación con obra nueva.

2- Derecho de corretaje

La práctica acepta el principio general “quien contrata, paga”. En el futuro la Ley quiere garantizar, que la tasa del agente inmobiliario sea pagada por aquella persona que le contrate. En la práctica suele ser el arrendador.

Alezes Abogados

¹ Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung