LA VANGUARDIA
16/04/2021

Medio	La Vanguardia	Valor Informativo	117 965 EUR
Soporte	Prensa Escrita	V.Económico (VP)	23 594 EUR
País	España	Circulación	138 795
Página	41	Difusión	109 159
Tamaño	639.17 cm² (58%)	Audiencia	524 020

El TC de Alemania tumba la ley de alquileres congelados de Berlín

El Alto Tribunal arguye que la materia es de competencia federal, no de los länder

MARÍA-PAZ LÓPEZ
Berlín. Corresponsal

El Tribunal Constitucional de Alemania tumbó ayer la controvertida ley de congelación de alquileres de viviendas de Berlín –que fija límites a los precios y llevaba poco más de un año en vigor–, al dictaminar que es "incompatible con la Constitución y, por tanto, nula y sin valor". Los magistrados del Alto Tribunal con sede en Karlsruhe fundamentaron su rechazo en que las regulaciones sobre alquileres son competencia federal y que los länder (estados federados) solo están autorizados a legislar al respecto "mientras y en la medida en que el Gobierno federal no haya hecho uso final de su competencia legislativa". Berlín es una ciudad-Estado, uno de los 16 länder del país, por lo que la norma tenía rango de ley regional.

Aprobada el 23 de febrero del 2020, la ley denominada *Mietendeckel* (techo al alquiler) fija límites al precio del alquiler en un máximo de 9,80 euros por metro cuadrado –muy por debajo de los precios de mercado en la zona centro–, y afectó a los contratos de arriendo de viviendas construidas antes del 2014, es decir, unos 1,5 millones de pisos y casas. El límite entró en vigor el 23 de noviembre del 2020, y obligó a arrendadores a recortar los alquileres a más de 300.000 inquilinos.

La ley nació como un dispositivo temporal de cinco años (2020-2025) para reequilibrar el mercado del alquiler en una ciudad que en poco tiempo ha pasado de ser *arm, aber sexy* (pobre, pero sexy) –como dijo en el 2003 en una famosa frase el entonces alcalde gobernador de Berlín, Klaus Wowereit– a convertirse en una urbe global que atrae gente de todo el mundo, con la consiguiente gentrificación de barrios y subida del coste de alquileres. El 85% de sus 3,7 millones de habitantes vive de alquiler.

SEAN GALLUP / GETTY

Manifestación de protesta ayer tarde en Berlín tras conocerse el fallo judicial

La resolución del TC supone un gran revés para muchos inquilinos, que habían conseguido una revisión a la baja de sus contratos de arriendo. Ayer tarde hubo ya manifestaciones de protesta. La decisión es "amarga", dijo Lukas Siebenkotten, presidente de la Asociación Federal de Arrendatarios (Deutscher Mieterbund, DMB), quien apeló al legislador federal para que actúe y evite que se disparen más los precios de alquiler en las grandes ciudades. "Ahora es tarea del Gobierno federal crear una ley de alquileres efectiva que garantice que haya mezcla social en las ciudades, o transferir las competencias para ello a los länder", tuiteó el responsable de vivienda del Gobierno berlinés, Sebastian Scheel.

Ahora las inmobiliarias pueden reclamar a los inquilinos las rebajas aplicadas; una grande no lo hará, pero otra sí

La inmobiliaria Vonovia, la mayor de Alemania, celebró la sentencia, pero anunció que renunciará a su derecho a reclamar los alquileres atrasados. Vonovia, que tiene en Berlín 42.000 pisos, calcula que renuncia al pago de alquileres por valor de hasta 10 millones de euros. Pero la inmobiliaria berlinesa Deutsche Wohnen, con 116.000 pisos en Berlín y Potsdam, ha anunciado que sí lo hará, si bien aseguró que ninguno de sus arrendados perderá su vivienda, pues les ofrecerá opciones de pago a plazos y moratorias.

El asunto de la ley *Mietendeckel* acabó en el Tribunal Constitucional por una demanda de los grupos parlamentarios conservador y liberal –en la oposición en el Parlamento regional de Berlín–, que alegaron que las competencias sobre alquileres son del Estado federal y no de los länder. La decisión del TC de anular la ley impacta en los inquilinos y en la política de Berlín, que celebra comicios el 26 de septiembre, a la vez que las elecciones generales. El Gobierno tripartito de Berlín (socialdemócratas, izquierdistas y verdes) había apostado fuerte por esta ley.●

Pendientes del Constitucional también en España

En España y en Catalunya la atención está también puesta en la decisión del Tribunal Constitucional que debe pronunciarse sobre un recurso del PP contra la ley de medidas urgentes en materia de vivienda que aprobó el Parlament catalán en septiembre de 2020, en la que establece topes a los alquileres. "Todo el mundo tiene claro que la decisión del Constitucional español irá en la misma línea y por los mismos motivos que la de Berlín. Falta de competencias de la administración", aseguraba ayer Joan Company, presidente del Consejo de Colegios de API de Catalunya. La norma ya fue rechazada por el Consell de Garanties Estatutàries del Parlament, que consideró que once de sus quince artículos y siete de las catorce disposiciones vulneran artículos de la Constitución porque invaden competencias estatales. "Se trata de un nuevo golpe al control de precios, una medida que no facilita el acceso a la vivienda", insisten desde Asval, la asociación de arrendadores.

Queda prohibida la distribución, copia o reproducción de este artículo si no dispone de la licencia correspondiente con los titulares de los derechos de autor.