



[Sánchez impone por decreto-ley nuevas medidas sobre la vivienda saltándose el debate parlamentario](#)

AEC
18/01/2026

La problemática de la vivienda se ha consolidado como uno de los ejes centrales del debate político, y el Gobierno de Pedro Sánchez vuelve a la carga con una nueva batería de medidas intervencionistas. El presidente anunció la próxima aprobación de un real decreto-ley que, según sus palabras, busca aliviar la presión sobre los inquilinos. Sin embargo, la fórmula elegida y el contenido de las propuestas generan serias dudas jurídicas y evidencian, una vez más, las tensiones con sus socios de Sumar.

El Decreto-Ley como atajo legislativo

El presidente del Gobierno ha optado nuevamente por la figura del real decreto-ley para legislar en una materia tan sensible como la vivienda. Esta herramienta constitucional está reservada para casos de «extraordinaria y urgente necesidad», un requisito cuya concurrencia en este anuncio es, como mínimo, cuestionable. Al evitar el trámite parlamentario ordinario, el Ejecutivo hurta a la sociedad y a sus representantes un debate sosegado y profundo sobre las implicaciones de regular un derecho fundamental como es el de la propiedad.

Apunte Jurídico: El artículo 86 de la Constitución Española establece los límites del Real Decreto-Ley. Si bien permite al Gobierno dictar disposiciones legislativas provisionales, prohíbe expresamente que estas afecten a «los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I». El derecho a la propiedad privada (art. 33 CE) se enmarca en este título. Por ello, una regulación intensiva del mercado del alquiler a través de esta vía excepcional es jurídicamente controvertida y susceptible de ser recurrida ante el Tribunal Constitucional, como ya ha ocurrido con normativas anteriores.

Las tres medidas: **entre el incentivo condicionado y la restricción directa**

El paquete anunciado por Sánchez se compone de tres ejes principales. En primer lugar, una exención en el IRPF para los propietarios que no incrementen sus alquileres. Esta medida, presentada como un incentivo, no deja de ser un reconocimiento implícito de que los controles de precios directos fracasan y que es necesario ‘premiar’ a quienes renuncian a actualizar las rentas conforme al mercado o la inflación. Por otro lado, se anuncian restricciones para los alquileres temporales y una regulación del alquiler por habitaciones. Estas dos últimas propuestas suponen una intervención directa sobre las modalidades de alquiler que el propio mercado ha generado como válvula de escape ante la rigidez de la Ley de Vivienda. Lejos de solucionar el problema de fondo

–la falta de oferta–, estas medidas amenazan con contraerla todavía más, empujando a muchos propietarios a retirar sus inmuebles del mercado o a la economía sumergida.

Apunte Jurídico: La competencia en materia de vivienda es una de las más descentralizadas del ordenamiento español, correspondiendo en gran medida a las Comunidades Autónomas (art. 148.1.3ª CE). Una normativa estatal tan detallada, impuesta mediante un decreto-ley, puede suponer una invasión de las competencias autonómicas. Esto no solo genera un conflicto institucional, sino que también crea inseguridad jurídica, ya que la aplicación de la norma podría variar significativamente entre territorios o ser paralizada por recursos de inconstitucionalidad interpuestos por los gobiernos regionales.

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA
DE CONTRIBUYENTES

Inseguridad jurídica en lugar de soluciones

En definitiva, el anuncio de Pedro Sánchez representa un nuevo capítulo en la estrategia intervencionista del Gobierno en el mercado de la vivienda. Se recurre a una figura legislativa de excepción para evitar el control parlamentario, se proponen medidas que ya han demostrado en el pasado su capacidad para contraer la oferta y se ignoran los límites competenciales del Estado. La discrepancia con sus propios socios de Sumar no hace más que confirmar la improvisación de una política que, en lugar de aportar soluciones estables y seguridad jurídica, parece destinada a generar más incertidumbre en un sector clave para la

economía y el bienestar de los ciudadanos.

