¿Puede el Gobierno volver a aprobar los decretos de vivienda que rechazó el Congreso?

Qué dice la Constitución, qué precedentes existen, quién los convalida y desde cuándo se aplicarían

El Congreso tumbó los decretos de vivienda el 2 de octubre. Tres días después se anunció la disolución de las Cortes, y el Gobierno quiere aprobarlos de nuevo para que los convalide la Diputación Permanente, donde los votos de Junts ya no deciden. Veamos si es posible, cómo funciona y qué supone para arrendadores e inquilinos.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

¿Qué ha pasado?

En pocos días, mucho. El 2 de octubre el Pleno del Congreso no convalidó los dos decretos de vivienda. El 5 de octubre el presidente del Gobierno anunció la disolución de las Cortes y elecciones para el 29 de noviembre, con la publicación del decreto de disolución prevista para el día 6. Ese mismo día, según la prensa, el Consejo de Ministros volverá a aprobar los decretos para que los convalide la Diputación Permanente del Congreso[1].

La razón es aritmética. Según esas mismas informaciones, la Diputación Permanente tiene 69 miembros y la mayoría está en 35, justo lo que suman PSOE (25), Sumar (6), ERC, EH Bildu, PNV y Podemos (uno cada uno). Junts deja de ser decisivo. Pero la mayoría es de un solo voto, y basta una ausencia para que el resultado cambie.

¿Puede el Gobierno aprobar otra vez un decreto que el Congreso acaba de rechazar?

La Constitución no lo prohíbe. El artículo 86 solo exige que exista una «extraordinaria y urgente necesidad», que el decreto-ley no afecte a determinadas materias y que el Congreso se pronuncie en los treinta días siguientes[2]. Nada dice sobre lo que ocurre si se aprueba de nuevo un texto derogado.

Y no sería la primera vez. En vivienda hay un precedente casi idéntico. El Real Decreto-ley 21/2018, sobre alquiler, fue derogado por el Congreso el 22 de enero de 2019. El Gobierno aprobó otro con contenido parecido, el Real Decreto-ley 7/2019, que se publicó en el BOE el 5 de marzo de 2019, el mismo día que el decreto de disolución de las Cortes. Lo convalidó la Diputación Permanente el 3 de abril, por 33 votos a favor, 31 en contra y una abstención[3]. En 2026 ya ocurrió algo parecido con la prórroga de la suspensión de desahucios, aprobada dos veces y rechazada las dos[4].

Que sea posible no quiere decir que esté libre de reparos. El Gobierno tendrá que justificar de nuevo la urgencia, y el decreto-ley seguirá sometido al control del Tribunal Constitucional, como cualquier otro.

¿Puede aprobar decretos-leyes un Gobierno con las Cortes disueltas?

Sí. La disolución no convierte al Gobierno en un Gobierno en funciones. Eso ocurre después de las elecciones[5], y solo entonces se aplican los límites que la Ley del Gobierno impone al Gobierno en funciones. Hasta el 29 de noviembre conserva todas sus facultades, incluida la de dictar decretos-leyes.

¿Quién los convalida, si no hay Congreso?

La Diputación Permanente, un órgano reducido del Congreso en el que están representados los grupos en proporción a su peso. Así lo prevé la Constitución:

> *«Asumir las facultades que correspondan a las Cámaras, de acuerdo con los artículos 86 y 116, en caso de que éstas hubieren sido disueltas o hubiere expirado su mandato»*
>
> **ARTÍCULO 78.2 DE LA CONSTITUCIÓN**

Sigue en funciones hasta que se constituyan las nuevas Cortes, y entonces da cuenta de lo que ha decidido[6]. En la práctica, se limita a convalidar o derogar. Lo que no parece posible es tramitar los decretos como proyectos de ley para enmendarlos, porque esa facultad se atribuye a las Cortes[7]. El texto que se apruebe será el que quede.

¿Desde cuándo se aplicarían?

Desde el día que indique el propio decreto-ley, normalmente el de su publicación en el BOE o el siguiente. El Real Decreto-ley 26/2026 se publicó el 30 de septiembre y entró en vigor el 1 de octubre[8]. Si el Consejo de Ministros aprueba los nuevos decretos el martes, podrían publicarse esa misma noche o al día siguiente y estar en vigor de inmediato.

La convalidación llega después. Mientras tanto, el decreto se aplica. Si la Diputación Permanente lo convalida dentro de los treinta días siguientes, se mantiene; si no, queda derogado otra vez.

¿Qué supone para arrendadores e inquilinos?

En un mes pueden haber convivido tres regímenes: el del decreto que estuvo en vigor desde el 1 de octubre, el de la ley anterior tras su derogación y, si se aprueba de nuevo, el del nuevo decreto. Qué reglas tenga cada contrato dependerá de su fecha y de lo que digan las disposiciones transitorias del nuevo texto, que habrá que leer con atención.

Mi consejo práctico es el mismo de estos días: si va a firmar un alquiler por causa temporal, ponga la causa por escrito, guarde su prueba y pacte más de 31 días si la causa lo permite. Ese contrato encaja en todos los escenarios posibles. Y antes de cambiar precios o modelos de contrato por el IVA, espere a ver el texto que se publique.

Un deseo, fuera del Derecho

Termino con algo que no es jurídico. En una sola semana, los arrendadores han visto cómo se aprobaban, se derogaban y se anunciaban de nuevo las reglas de sus contratos, casi siempre sin que nadie les preguntara. Me gustaría que también ellos hicieran visible su posición: por ejemplo, retirando sus anuncios de los portales y no firmando, mientras dure esta incertidumbre, contratos de vivienda habitual ni de habitaciones destinadas a vivienda habitual. Cada arrendador es libre de decidir si alquila y cuándo. Si muchos decidieran esperar, quizá se entendería mejor que la oferta de alquiler necesita reglas estables.

NOTAS

1. Infobae y The Objective, 5 de octubre de 2026; El Plural, 5 de octubre de 2026 (calendario electoral). Los datos sobre la composición de la Diputación Permanente proceden de estas informaciones.
2. Constitución Española, art. 86.1 y 86.2.
3. Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, de derogación del Real Decreto-ley 21/2018 (BOE-A-2019-799); Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo (BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019); Real Decreto 129/2019, de 4 de marzo, de disolución (BOE-A-2019-3109); Resolución de 3 de abril de 2019, de convalidación del Real Decreto-ley 7/2019.
4. Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre (BOE-A-2025-26458), y Real Decreto-ley 2/2026, no convalidados; el segundo fue rechazado el 26 de febrero de 2026.
5. Constitución Española, art. 101.1; Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, art. 21.
6. Constitución Española, art. 78.2, 78.3 y 78.4.
7. Constitución Española, art. 86.3.
8. Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre (BOE núm. 241, de 30 de septiembre de 2026; BOE-A-2026-20266).