

## CUANDO EL REAL DECRETO-LEY NO ES LA SOLUCIÓN

Luis Cordón Procter

Socio Litigación y Arbitraje Cases & Lacambra

*Artículo de opinión publicado*

*por el diario Cinco Días el 4 de febrero de 2019*

Si lo extraordinario deviene ordinario es obvio que algo no funciona.

Las normas nos llueven en los últimos tiempos “por Real Decreto-Ley”, y aunque nos estemos acostumbrando a absorber así la nueva normativa que nos viene, nos conviene también recordar la naturaleza y características que presenta esta norma para entender las consecuencias del reciente varapalo que ha recibido en el Congreso la regulación urgente en materia de vivienda y alquiler que aprobó el Gobierno a finales de 2018.

El Real Decreto-Ley es una norma que debe dictarse para afrontar una situación de extraordinaria urgencia y necesidad. Pero el precepto constitucional que lo regula contiene una clara limitación, en absoluta congruencia con una división de poderes que pretende proporcionar herramientas de control al poder ejecutivo en el dictado de esta tipología de normas. El Real Decreto-Ley debe ser posteriormente sometido a debate y votación en el Congreso de los Diputados, en un plazo de treinta días desde su promulgación, fruto de lo que puede salir de la Cámara finalmente convalidado o derogado. Y en el ínterin, la norma surte plenos efectos.

Los motivos que llevaron al Gobierno a justificar el dictado de reformas urgentes en materia de vivienda y alquiler se justifican en su preámbulo sucintamente: vulnerabilidad económica y social de familias para afrontar pagos en la vivienda, desigual y heterogéneo comportamiento del mercado de alquiler, escasez del parque de vivienda social e incremento del número de desahucios.

Cabría preguntarse si esos motivos emergieron como algo extraordinario a final del año 2018, o si ya hacía largo tiempo que se venían manifestando y demandando actuación. Y la respuesta evidenciaría que la técnica legislativa escogida no ha sido la apropiada, aunque en honor a la verdad, el momento político no acompaña tampoco la aprobación de leyes por vías ortodoxas.

Así que, como ocurre en el póker, ficha en la mesa pesa; y así, el Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler entró en vigor un 19 de diciembre de 2018, para ser rechazado en el Congreso el pasado martes 22 de enero de 2019. La norma ha vivido 35 días, muchos de ellos entre desconocimiento ante su novedad, fastos navideños y dudas de que pudiera existir consenso parlamentario suficiente para perpetuar su contenido.

Sin duda la regulación de arrendamientos urbanos precisa de certeza y estabilidad. Una norma de vida tan corta que añade un régimen legal transitorio diferente para quienes

## CASES & LACAMBRA

---

hayan firmado alquileres durante su fugaz vigencia, lo único que nos añade en realidad es una incerteza indeseable.

Y debemos aprender de nuestra historia, también de la jurídica, pues en materia de arrendamientos urbanos no podemos obviar que hemos alojado en España una de las regulaciones más complejas que existen entre los países de nuestro entorno, con unos regímenes transitorios aplicables de naturaleza enigmática, hasta tal extremo que ha precisado hasta nuestros días tanto de extensa y prolija interpretación doctrinal, como de necesario auxilio jurisprudencial.

Hay materias que sin duda requieren de un alto nivel de consenso para poder salir adelante por las serias implicaciones que tienen en la vida de las personas; materias en que, precisamente, debe huirse de una actuación precipitada y apresurada; materias que deben pasar por encima de las querencias políticas del momento. Una de esas materias son los arrendamientos urbanos.

Y por ello, la fragilidad que ha demostrado el Real Decreto-Ley en materia de vivienda y alquiler, además de suponer un claro aviso político al Gobierno sobre la necesidad de garantizar que sus iniciativas se van a poder consolidar, debe también llevarle a la necesaria reflexión de que legislar recurriendo a una norma que está pensada para supuestos extraordinarios no siempre es la solución, que utilizar sistemáticamente dicha fórmula no garantiza para nada el éxito.