



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**DERECHO ADMINISTRATIVO Y OCUPACIÓN DE VIVIENDAS:
HACIA EL EQUILIBRIO ENTRE DERECHOS Y OBLIGACIONES**

Autor: Teresa Simón Palmeiro

5º E-3 C

Área de Derecho Administrativo

Tutor: Dña. Rosa María Collado Martínez

Madrid
Abril 2025

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. Contexto y relevancia del tema
 - Impacto de la ocupación de viviendas en el contexto jurídico y social español.
 - Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el reciente plan de vivienda del Gobierno como respuestas al problema.
 - Relación entre el acceso a la vivienda, la ocupación y la especulación inmobiliaria.
2. Objetivos del trabajo
3. Metodología y enfoque
 - Análisis jurídico y normativo.
 - Revisión de políticas públicas recientes y casos prácticos.
4. Estructura del trabajo

CAPÍTULO II. MARCO JURÍDICO Y CONCEPTUAL

1. El Derecho Administrativo como marco regulador en materia de vivienda
2. Concepto de ocupación de viviendas: análisis jurídico y social
3. El derecho a la propiedad privada frente al derecho a una vivienda digna
4. Regulación y competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN EN ESPAÑA

1. Evolución de la ocupación de viviendas en España
2. Normativa vigente aplicable
 - Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil: implicaciones procesales y efectividad práctica.
 - Ley de Propiedad Horizontal y su papel en la protección de comunidades de vecinos.
3. Rol de las Administraciones Públicas en la gestión de la ocupación
 - Papel de los ayuntamientos y comunidades autónomas.
4. Impacto de la ocupación en propietarios, arrendadores y arrendatarios

CAPÍTULO IV. POLÍTICAS PÚBLICAS Y VIVIENDA SOCIAL

1. La vivienda social en España: situación actual y retos
2. Análisis comparado de modelos internacionales exitosos
3. El reciente plan de vivienda del Gobierno:
 - Bonificaciones fiscales para alquiler social y rehabilitación.
 - Aumento de la tributación a los alojamientos turísticos.
 - Ayudas a jóvenes y colectivos vulnerables.
4. Propuesta de desarrollo de políticas públicas para garantizar una vivienda digna
5. Financiación y sostenibilidad de la vivienda social

CAPÍTULO V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

1. Derechos y obligaciones de los arrendadores (análisis jurídico)
2. Derechos y obligaciones de los arrendatarios (protección frente al abuso)
3. Problemáticas comunes y resolución de conflictos entre las partes
4. Propuesta de medidas para reforzar la seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento

CAPÍTULO VI. EL FENÓMENO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

1. Regulación actual de los apartamentos turísticos en España
2. Impacto del reciente plan de vivienda en el sector turístico: aumento de tributación
3. Conflictos entre uso residencial y turístico
4. Impacto en el mercado de la vivienda y en las comunidades de vecinos
5. Propuesta de regulación para equilibrar intereses turísticos y residenciales

CAPÍTULO VII. HACIA UN EQUILIBRIO ENTRE DERECHOS Y OBLIGACIONES

1. Identificación de los principales conflictos en la ocupación de viviendas
2. Análisis de las posibles soluciones desde el Derecho Administrativo
 - Eficiencia de las recientes reformas legislativas.
 - Impacto del plan de vivienda en la ocupación y el mercado.
3. Propuesta de un modelo equilibrado que contemple:
 - Políticas de vivienda social efectivas y accesibles.
 - Protección de la propiedad privada frente a ocupaciones ilegales.
 - Regulación integral de los apartamentos turísticos para un equilibrio urbano.

CAPÍTULO VIII. CONCLUSIONES

1. Resumen de los hallazgos principales
2. Evaluación de las reformas y del plan de vivienda como herramientas equilibradoras
3. Limitaciones del trabajo
4. Recomendaciones para futuros estudios

LEGISLACIÓN

- 1.1. Legislación española*
- 1.2. Legislación comunitaria*
- 1.3. Legislación internacional y Derecho Comparado*
- 1.4. Normativa federativa y deportiva*

JURISPRUDENCIA

- 2.1. Jurisprudencia española*
- 2.2. Jurisprudencia comunitaria*
- 2.3. Jurisprudencia internacional*
- 2.4. Jurisprudencia Administrativa*

OBRAS DOCTRINALES

RECURSOS DE INTERNET

CAPÍTULO V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) regula de manera exhaustiva los derechos y obligaciones que vinculan tanto a los arrendadores como a los arrendatarios en los contratos de arrendamiento de viviendas. A pesar de las modificaciones que ha sufrido la ley, no hay novedades significativas en materia de derechos y deberes, salvo el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo. Estas disposiciones tienen como objetivo principal equilibrar la relación contractual, protegiendo los intereses de ambas partes y garantizando el acceso digno a la vivienda, todo ello dentro de un marco legal que respalde la seguridad jurídica. Sin embargo, **Xavier O’Callaghan Muñoz** nos invita a integrar las omisiones y lagunas con la normativa del Derecho Común sobre el arrendamiento de cosa.

1. Derechos y obligaciones del arrendador

La obligación implícita al concepto de arrendamiento que no está nombrada en la LAU es la entrega al arrendatario de la vivienda objeto del contrato (art. 1554.1.º). No se requiere una entrega física, sino que la entrega supone una “puesta a disposición” con los accesorios (art. 1097 del CC) y en buen estado (art. 1562 CC), es decir, dignamente habitable.

El artículo 21 de la LAU obliga al arrendador a la conservación de la vivienda, es decir, mantener la posesión útil de la vivienda al arrendatario. Esto supone realizar todas las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin repercutir su coste al arrendatario. Además, si las reparaciones no pueden aplazarse, el arrendatario debe soportarlas, incluso si implican molestias o limitaciones en el uso de la vivienda. En estas situaciones, el arrendatario tiene derecho a una reducción proporcional de la renta. Sin embargo, la ley exime al arrendador de las pequeñas reparaciones que son de cargo del arrendatario y en casos de destrucción del inmueble por causas no imputables a él.

En lo que respecta a las obras de mejora, el artículo 22 faculta al arrendador para realizarlas durante el contrato, siempre que estas sean notificadas con antelación y su ejecución sea razonablemente inaplazable. El arrendatario puede, sin embargo, desistir del contrato si las obras afectan significativamente a la habitabilidad del inmueble, protegiéndose así su posición como usuario del espacio. Si las soportara, tiene derecho a reducir la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que le están privando.

En cuanto a los derechos del arrendador, la LAU permite al arrendador actualizar la renta anualmente, conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC), siempre que lo notifique al arrendatario según lo dispuesto en el artículo 18. En casos de arrendamientos de larga duración, las rentas previamente congeladas pueden actualizarse gradualmente, según el régimen transitorio. Este sistema prevé incrementos anuales del 10% o 20% dependiendo de los ingresos del arrendatario y su núcleo familiar, conforme a las tablas estipuladas en la normativa.

El arrendador, además, puede repercutir ciertos gastos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), los costos de conservación de la finca y los servicios individuales, siempre que estén acordados contractualmente (artículo 20). Esto busca equilibrar los derechos del propietario frente a las cargas económicas del inmueble.

La normativa contempla beneficios fiscales para los arrendadores en ciertos impuestos patrimoniales, con el objetivo de fomentar el arrendamiento de viviendas y paliar las cargas económicas derivadas de contratos con rentas congeladas. No obstante, este punto ha sido objeto de debate, con algunos juristas cuestionando su constitucionalidad y sugiriendo que la compensación debería ser en efectivo para garantizar la equidad.

2. Derechos y obligaciones del arrendatario

Entre las obligaciones del arrendatario, se encuentra la de *“pagar la renta libremente estipulada por las partes”* (art. 17.1).

El arrendatario tiene la responsabilidad de utilizar la vivienda con la diligencia propia de un padre de familia, ajustándose a lo pactado en el contrato o al uso natural del inmueble. Entre sus obligaciones está la de comunicar al arrendador cualquier reparación necesaria para conservar el inmueble en condiciones habitables y permitir la verificación del estado de la vivienda (artículo 21.3 LAU). Además, el arrendatario podrá llevar a cabo reparaciones urgentes para evitar daños graves o molestias significativas, siempre previa notificación al propietario, y tendrá derecho a reclamar el reembolso de los gastos derivados.

En cuanto a las obras de mejora, el arrendador tiene el derecho de realizarlas incluso durante la vigencia del contrato si no pueden aplazarse razonablemente hasta su finalización, conforme al artículo 22 de la LAU. En estos casos, debe notificar al arrendatario con una antelación mínima de tres meses indicando la naturaleza, duración y coste de las obras. Si las

mejoras afectan significativamente el uso de la vivienda, el arrendatario puede optar por desistir del contrato dentro del mes siguiente a la notificación, extinguiéndose el arrendamiento en un plazo de dos meses desde dicho desistimiento. Si decide permanecer en la vivienda, tendrá derecho a una reducción proporcional de la renta por la parte del inmueble que no pueda utilizarse y a una indemnización por los gastos que las obras le ocasionen.

Por su parte, el artículo 23 establece que el arrendatario no puede realizar obras que modifiquen la configuración del inmueble o comprometan su estabilidad o seguridad sin la autorización escrita del arrendador. En caso de incumplimiento, el propietario puede exigir, al finalizar el contrato, la reposición de la vivienda a su estado original o aceptar la modificación realizada sin obligación de indemnizar al arrendatario. Las obras realizadas sin autorización que disminuyan la estabilidad o seguridad del inmueble pueden ser motivo para requerir su inmediata reposición.

Adicionalmente, el artículo 24 contempla que los arrendatarios con discapacidad, mayores de 70 años o con familiares en estas condiciones pueden realizar adaptaciones necesarias en el interior de la vivienda para garantizar su accesibilidad, siempre que no afecten la seguridad o estabilidad del inmueble. Estas adaptaciones deben notificarse al arrendador, y al término del contrato, el arrendatario deberá devolver el inmueble a su estado original si así lo requiere el propietario.

Por otro lado, entre los derechos del arrendatario de la LAU vigente, se observa en los artículos 12 y 15 el desistimiento y los efectos en caso de matrimonio, convivencia o divorcio del arrendatario. Asimismo, el artículo 24 recoge disposiciones especiales para arrendatarios con discapacidad, permitiéndoles adaptar la vivienda bajo ciertos requisitos.

La LAU actual limita las subrogaciones, derogando en gran parte el régimen amplio permitido por la legislación de 1964. El artículo 16 regula estas subrogaciones, permitiendo la transmisión del contrato únicamente a determinados familiares del arrendatario fallecido, como cónyuges, parejas de hecho, hijos convivientes y ascendientes dependientes, siempre que se cumplan los plazos de convivencia requeridos. En casos donde ya existieron subrogaciones previas bajo la normativa anterior, estas se reducen significativamente para evitar fraudes y asegurar la estabilidad contractual.

En el ámbito de las relaciones arrendaticias, los derechos de adquisición preferente representan una garantía clave para el arrendatario, otorgándole una posición de privilegio

frente a terceros en caso de que el arrendador decida vender la vivienda. Regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), estos derechos, específicamente el tanteo y el retracto, tienen como finalidad equilibrar los derechos de ambas partes y evitar desplazamientos innecesarios del arrendatario. Autores como Xavier O’Callaghan Muñoz subrayan su larga tradición legislativa y su importancia para garantizar la estabilidad habitacional.

El sujeto al que se le reconocen estos derechos es el arrendatario de una vivienda, y según el artículo 31 de la LAU, también se extiende al arrendatario de un local destinado a un uso distinto del de vivienda, pero no abarca al subarrendatario. José Luis Lacruz señala que resulta necesario equiparar los contratos onerosos a la venta, ya que, de no hacerlo, se facilitaría la posibilidad de vulnerar el derecho del arrendatario. Se prevé la exclusión subjetiva de este derecho cuando el arrendatario renuncia expresamente a estos derechos (art. 25.8 LAU). En cuanto al objeto, el artículo se refiere específicamente a la venta, como único negocio jurídico contemplado, aunque también incluye la dación en pago, ya que esta actúa como si fuera una venta. Asimismo, abarca las ventas realizadas en subastas públicas, tanto judiciales como administrativas. La exclusión objetiva se da cuando un propietario decide vender en bloque un edificio completo o varias viviendas como un conjunto a un solo comprador, o cuando varios propietarios venden sus inmuebles en bloque al mismo adquirente.

El derecho de tanteo, recogido en el artículo 25.2 de la LAU, otorga al arrendatario la facultad de adquirir la vivienda arrendada en igualdad de condiciones que un potencial comprador. Este derecho se activa cuando el arrendador notifica al arrendatario su intención de vender, indicando de forma fehaciente el precio y las condiciones esenciales de la transmisión. La notificación debe realizarse de manera clara y completa, ya que su omisión o error invalidarían la venta desde la perspectiva del retracto.

El plazo para ejercer el tanteo es de treinta días naturales desde la notificación, tal como establece la LAU. Si el arrendatario acepta, el contrato de compraventa se perfecciona al cumplir con las condiciones notificadas, lo que incluye el pago del precio y el cumplimiento de las cláusulas esenciales. Este derecho garantiza que el arrendatario pueda anticiparse a la venta y conservar su acceso a la vivienda, priorizando su estabilidad frente a intereses de terceros.

En caso de que el tanteo no sea ejercido o se presenten irregularidades en la notificación, el artículo 25.3 de la LAU regula el derecho de retracto. Este mecanismo protege al arrendatario cuando la notificación no se realiza, es incompleta o contiene datos incorrectos, como un precio inferior al efectivamente pactado en la venta o cláusulas menos onerosas en la realidad. El plazo para ejercitarlo es también de treinta días naturales desde la notificación de la compraventa por parte del nuevo propietario, quien debe entregar una copia de la escritura o documento correspondiente. Este procedimiento refuerza la posición del arrendatario y asegura que pueda adquirir la vivienda en las mismas condiciones.

Desde la perspectiva del arrendador, el cumplimiento de estas disposiciones es crucial para garantizar la validez de la venta. La LAU exige que, para inscribir la compraventa en el Registro de la Propiedad, se acredite que se ha notificado al arrendatario o, en su defecto, que se declare la inexistencia de arrendamientos vigentes. De este modo, no se permite la inscripción en el Registro de la Propiedad de las ventas de viviendas alquiladas si no se acredita la realización de las notificaciones vinculadas al derecho de adquisición preferente o si no se declara de forma expresa que la vivienda objeto de la transacción no se encontraba arrendada, tal como establece el artículo 25.5 LAU.

No obstante, la normativa establece ciertas limitaciones a estos derechos. El artículo 25.7 de la LAU excluye el tanteo y el retracto en casos de venta conjunta de varias viviendas o de un edificio completo a un único comprador: *“En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos”*. Además, el artículo 25.8 permite la renuncia expresa del arrendatario a estos derechos, siempre que se realice por escrito y se cumplan los requisitos legales, como la comunicación previa de la intención de venta con al menos treinta días de antelación a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

En síntesis, los derechos de adquisición preferente representan un instrumento jurídico fundamental para equilibrar los intereses del arrendador y del arrendatario. Garantizan la estabilidad del arrendatario al ofrecerle oportunidades claras para adquirir la vivienda y, al mismo tiempo, preservan la libertad del arrendador de disponer de su propiedad dentro de un marco normativo transparente.

3. Problemáticas comunes y resolución de conflictos entre las partes: mediación y procedimientos administrativos

El mercado del alquiler en España enfrenta diversas controversias entre arrendadores e inquilinos, derivadas principalmente del impago de rentas, disputas sobre la fianza, responsabilidad en reparaciones y actualización de rentas. Estas situaciones pueden desembocar en litigios prolongados o resolverse mediante mecanismos alternativos como la mediación y los procedimientos administrativos. La legislación vigente, incluyendo la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Ley 5/2012 de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles y la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, proporciona un marco normativo para gestionar estos conflictos sin necesidad de recurrir a los tribunales.

El impago de la renta es una de las principales causas de desahucio. Según Lacruz Berdejo, “el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato si el inquilino no abona la renta o cualquier otra cantidad asumida por contrato” (art. 27.2 LAU). Otro aspecto conflictivo es la actualización de la renta como indica el artículo 27.2 LAU. En este sentido, el artículo 18 de la LAU regula la actualización anual de la renta conforme a lo pactado, aunque recientes reformas han introducido limitaciones en zonas tensionadas para garantizar el acceso a la vivienda. Si bien estas restricciones buscan equilibrar los intereses de ambas partes, generan incertidumbre en los propietarios, lo que ha impulsado el uso de la mediación como herramienta para negociar incrementos progresivos. Las disputas sobre la fianza también son frecuentes, tanto su pago como su actualización. Conforme al artículo 36 de la LAU, el arrendador puede exigir una fianza equivalente a un mes de renta, la cual debe ser devuelta al finalizar el contrato salvo que existan daños atribuibles al inquilino.

En cuanto a las reparaciones, el artículo 21 de la LAU establece que el arrendador debe garantizar la habitabilidad de la vivienda, mientras que el inquilino es responsable de los desperfectos derivados del uso cotidiano. Sin embargo, la falta de precisión en estos términos genera numerosos conflictos. Castán señala que “el arrendatario podrá resolver el contrato cuando el arrendador no realice las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad o perturbe de hecho o de derecho la utilización de la vivienda (art. 27.3). Para evitar disputas, los ayuntamientos y oficinas de vivienda pueden actuar como mediadores, determinando qué responsabilidades corresponden a cada parte.

Otro problema recurrente es la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento. Según el artículo 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son nulas aquellas disposiciones que impongan obligaciones desproporcionadas a los inquilinos, como la exoneración del arrendador de realizar reparaciones esenciales o la imposición de penalizaciones excesivas por resolución anticipada del contrato. Para garantizar la equidad contractual, las administraciones públicas pueden fomentar modelos de contrato tipo supervisados por organismos oficiales y reforzar su supervisión a través de las oficinas municipales de vivienda.

El desahucio es uno de los conflictos más graves en el ámbito del arrendamiento y se exige mediante acción judicial cuando no se devuelve la cosa al extinguirse el contrato (Xavier O'Callaghan Muñoz). La Real Academia lo define como “despedir al inquilino o arrendatario porque ha incumplido su arrendamiento o por otra razón”. El artículo 1569 del Código Civil establece que el arrendador podrá iniciar un proceso de desalojo por haber expirado el término del contrato, la falta de pago de la renta y la infracción de las condiciones estipuladas en el contrato. No obstante, la normativa contempla medidas paliativas como la prórroga tácita, regulada en el artículo 1566 CC, que establece “si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”

El procedimiento para la recuperación de la posesión de una vivienda ocupada ilegalmente se rige por el artículo 250.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que establece un juicio verbal sumario para estos casos. La demanda puede dirigirse contra los ocupantes identificados o, en su defecto, contra los "ignorados ocupantes" conforme al artículo 437.3 bis LEC. Presentada la demanda, el artículo 441.1 bis LEC permite que el tribunal requiera a los ocupantes para que en un plazo de cinco días justifiquen su derecho a poseer la vivienda. En caso de no aportar título suficiente, el juez ordenará mediante auto el desalojo inmediato sin posibilidad de recurso. Además, el artículo 439 bis LEC, tras su modificación, regula la reclamación previa en casos relacionados con préstamos y créditos, mientras que el artículo 442 LEC establece que la inasistencia del demandado a la vista no impide el desarrollo del juicio. Finalmente, la ejecución de la sentencia se lleva a cabo sin necesidad de esperar plazos adicionales, conforme al artículo 447.1 LEC, garantizando así la restitución rápida del inmueble al propietario.

La mediación se ha mostrado especialmente útil en la prevención del desahucio y para evitar litigios innecesarios. Un mediador puede facilitar acuerdos basados en pruebas documentales, mientras que en algunas comunidades autónomas las juntas de arbitraje de consumo ofrecen soluciones rápidas y gratuitas. Para evitar la judicialización innecesaria, la mediación se ha consolidado como una alternativa efectiva. La Ley 5/2012 de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles permite alcanzar acuerdos entre las partes, como planes de pago fraccionado o reestructuración de la deuda. En algunas comunidades autónomas, los servicios municipales de mediación habitacional han demostrado ser eficaces en la reducción de desahucios.

En conclusión, la conflictividad en el arrendamiento es inevitable, pero su impacto puede mitigarse mediante mecanismos de mediación y procedimientos administrativos eficaces. La legislación vigente ofrece herramientas para la resolución extrajudicial de conflictos, pero su éxito depende de su correcta aplicación. La promoción de servicios de mediación en oficinas municipales, la supervisión de los contratos por parte de organismos públicos y la implementación de modelos de alquiler más equilibrados pueden mejorar la estabilidad del mercado. Para ello, resulta fundamental la coordinación entre administraciones, propietarios e inquilinos, con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna sin despreteger los derechos de los arrendadores.

4. Propuesta de medidas para reforzar la seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento

El derecho administrativo debe desempeñar un papel más activo en la regulación del arrendamiento urbano, garantizando el cumplimiento de la normativa, facilitando la resolución de conflictos y reforzando la seguridad jurídica de los contratos. La actual fragmentación normativa, la falta de mecanismos efectivos de control y la ausencia de herramientas administrativas ágiles han propiciado situaciones de incertidumbre tanto para arrendadores como para inquilinos. Por ello, es necesario fortalecer la intervención de la Administración en distintos niveles, dotándola de instrumentos que permitan una gestión más eficiente y equitativa del mercado del alquiler.

En primer lugar, la creación de un sistema de supervisión administrativa de los contratos de arrendamiento permitiría garantizar que las cláusulas contractuales se ajustan a la legalidad y que las condiciones de arrendamiento cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad y

equidad. Para ello, los registros administrativos de contratos de arrendamiento deberían unificarse y coordinarse con los organismos autonómicos de vivienda, evitando la dispersión normativa y facilitando la recopilación de información fiable sobre la evolución del mercado del alquiler. Además, la obligatoriedad de inscripción de los contratos como requisito para acceder a beneficios fiscales y otras ventajas administrativas contribuiría a la transparencia y al control del sector.

Por otro lado, resulta imprescindible fortalecer los mecanismos administrativos de inspección y sanción dirigidos a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los arrendadores en materia de conservación y habitabilidad de los inmuebles. Las administraciones locales, en el ejercicio de sus competencias, podrían desarrollar programas de inspección sistemática de viviendas en alquiler, priorizando aquellas situadas en zonas tensionadas o con mayor incidencia de conflictos arrendaticios. En caso de detectar incumplimientos, se podrían establecer sanciones progresivas, que incluyan desde la imposición de multas hasta la obligación de rehabilitación del inmueble en plazos determinados.

Asimismo, la mediación administrativa en conflictos arrendaticios debe consolidarse como una vía efectiva para evitar litigios innecesarios y descongestionar los tribunales. Aunque la Ley 5/2012 de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles contempla este mecanismo, su aplicación en el ámbito del arrendamiento sigue siendo limitada. Para mejorar su efectividad, las administraciones autonómicas y locales podrían implantar oficinas de mediación especializadas, actuando como instancias previas y obligatorias antes de acudir a la vía judicial en determinados supuestos, como disputas sobre fianzas, impagos de renta o responsabilidad en reparaciones.

En materia de desahucios, la intervención administrativa debe orientarse a mejorar la coordinación entre los servicios sociales y la justicia, garantizando que los procedimientos se lleven a cabo con rapidez, pero sin desproteger a colectivos vulnerables. Si bien la Ley de Enjuiciamiento Civil ha introducido medidas para agilizar los procedimientos de recuperación de la posesión, es necesario que las administraciones dispongan de protocolos más eficaces para gestionar situaciones de emergencia habitacional, evitando que los desahucios deriven en una problemática social sin alternativas habitacionales viables.

Además, la seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento requiere un marco normativo estable y predecible, que evite la proliferación de modificaciones legislativas que generan

incertidumbre tanto para propietarios como para inquilinos. La Administración debe velar por la coherencia en la regulación del arrendamiento, garantizando que cualquier reforma normativa se lleve a cabo con estudios de impacto previos y con una adecuada coordinación entre los distintos niveles de gobierno.

Por último, el refuerzo de los controles administrativos sobre la oferta de alquiler y el cumplimiento de las obligaciones fiscales es una medida clave para mejorar la transparencia del sector y evitar la economía sumergida. La imposición de mecanismos de control más estrictos sobre las plataformas de alquiler turístico y la implementación de sistemas de verificación de la tributación de los ingresos por arrendamiento garantizarían una competencia más equitativa entre las distintas modalidades de alquiler y evitarían distorsiones en el mercado inmobiliario.

En conclusión, la seguridad jurídica en el arrendamiento urbano no solo depende de una regulación clara, sino también de la capacidad de la Administración para supervisar su cumplimiento y actuar de manera ágil ante los conflictos. La implementación de registros administrativos, la mejora de los mecanismos de inspección, la consolidación de la mediación, la coordinación en materia de desahucios y el refuerzo del control sobre la oferta de alquiler permitirían fortalecer la seguridad jurídica del mercado arrendaticio, asegurando su equilibrio y estabilidad a largo plazo.