

## Conferencia de clausura del Proyecto Europeo TENLAW

(Towards a European Role in Housing Policy  
and Tenancy Law)

**HÉCTOR SIMÓN MORENO**

Investigador Postdoctoral de Derecho civil  
Universidad Rovira i Virgili

Esta conferencia ha dado por finalizado el proyecto de investigación TENLAW (*Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>), financiado por el 7.º programa marco de la Unión Europea y liderado por el Prof. Dr. Christoph Schmid, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Bremen. Un total de diez universidades europeas han participado en este proyecto, incluida la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili en representación de España (<http://housing.urv.cat/>), y durante su vigencia (tres años y medio) se ha analizado el sistema de arrendamientos urbanos de más de 30 países (incluyendo a Suiza, Serbia, Turquía y Japón).

Este proyecto ha logrado con éxito su objetivo principal: realizar por primera vez una comparativa del arrendamiento a nivel europeo. La premisa de la que partía era que la legislación arrendaticia afecta decisivamente a la vida cotidiana de los ciudadanos europeos: cerca de un tercio de ellos dependen de la vivienda de alquiler, con lo que el alquiler residencial juega un papel crucial en la provisión de vivienda asequible para el buen funcionamiento de los mercados laborales nacionales y los estados del bienestar. Al mismo tiempo, numerosos hogares europeos se enfrentan a graves problemas para acceder a una vivienda en propiedad, entre ellos España; un problema que se acrecienta con la existencia de

unos mercados de vivienda desequilibrados: la vivienda social se ha reducido significativamente en algunos países y el arrendamiento no puede cumplir correctamente su papel como una alternativa fiable sin el entorno jurídico adecuado. La regulación apropiada del arrendamiento no sólo afecta a la vida cotidiana de los ciudadanos europeos, sino también a la movilidad interna en la Unión Europea.

A pesar de su papel crucial en Europa, el arrendamiento ha sido un espacio casi vacío en el derecho comparado y europeo debido a su carácter nacional, su naturaleza política y su arraigo en unas políticas nacionales de vivienda muy divergentes, que reflejan en última instancia diferentes modelos del estado del bienestar. Al mismo tiempo, las diferentes normas de la Unión Europea afectan a la legislación arrendaticia de manera significativa, aunque sea indirectamente.

En este contexto, el proyecto TENLAW ha llevado a cabo el primer análisis comparado de la legislación arrendaticia en Europa. En la primera fase del proyecto los equipos de investigación mixtos (que incluían tanto juristas como economistas y sociólogos) analizaron en profundidad (sobre la base de un exhaustivo cuestionario) las legislaciones arrendaticias nacionales y su arraigo y efectos sobre las políticas y los mercados nacionales de vivienda. En una segunda etapa se analizó el efecto de la legislación de la Unión Europea sobre la política nacional de vivienda en general y sobre la legislación arrendaticia nacional en particular, todo ello desde una perspectiva comparada. Y en la fase final del proyecto se ha diseñado una propuesta para una coordinación más eficaz de la legislación arrendaticia con las políticas de vivienda en la Unión Europea. Además, cabe destacar como *output* del proyecto la elaboración de una guía (*bochure*) de los derechos de los arrendatarios en cada uno de los países analizados para favorecer la movilidad de los ciudadanos europeos.

Dado que esta conferencia ha supuesto la culminación de la fase final del proyecto, en ella se presentó una propuesta en relación a los criterios que deben presidir unos Principios de Derecho Europeo de Arrendamientos (*soft law*), que podrían inspirar a su vez la elaboración de unos modelos de contratos que podrían implementarse a nivel nacional. La premisa es que unos principios europeos en este ámbito podrían ser más eficientes que el modelo actual, caracterizado por una legislación fragmentada y divergente. Otros temas de interés tratados en la conferencia son la vivienda inadecuada, el mercado negro y la evasión fiscal en los países del sur de Europa, en qué medida el arrendamiento puede ser una alter-

nativa real a la vivienda en propiedad en estos países, la utilidad de la *Assured Shorthold Tenancy* inglesa en un contexto europeo, la exigibilidad del derecho a la vivienda, la búsqueda de buenas prácticas en materia arrendaticia en los países nórdicos o la situación de la legislación arrendaticia en los países de Europa del Este después de la transición comunista.

La conferencia congregó a más de 50 asistentes de diferentes disciplinas, entre los que cabe destacar el Sr. László Andor, ex Comisario Europeo de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión y actual Mercator Senior Fellow en la Hertie School of Governance, así como representantes de diversas instituciones europeas relacionadas con la vivienda, como Housing Europe, FEANTSA y la UIPI (*International Union of Property Owners*).