

¿EN QUÉ NORMATIVA ENCAJAN LOS PROYECTOS DE 'COLIVING'?

Esta solución residencial, que gira en torno a una comunidad, se ha convertido en un estilo de vida en crecimiento, sin embargo, a nivel nacional, no existe un marco normativo que lo regule expresamente

M. G. Moreno MADRID.

Una solución residencial con un enfoque en la comunidad es la definición más pura del concepto *coliving*. Todo gira en torno a la comunidad y hay que tener claro que es una elección del estilo de vida. Ante el aumento de esta forma de habitar surge una pregunta: ¿En qué normativa encaja el *coliving*? A qué leyes se ajusta o qué régimen de usos y licencias se deben aplicar son algunas de las cuestiones que surgen, ya que a nivel nacional –a excepción de Cataluña– no existe un marco normativo que regule expresamente este sistema.

Desde el punto de vista contractual, con carácter general, el *coliving* se ajusta más al arrendamiento del Código Civil que al de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tal y como indicaron los expertos legales de Gómez-Acebo & Pombo (GA_P) en el Primer Seminario Nacional de *Coliving* organizado por CBRE y GA_P. Uno de los motivos es que el destino primordial de un arrendamiento de vivienda sujeto a LAU debe ser satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. El *coliving* es por naturaleza temporal –por lo que no tiene la vocación de residencia permanente que exige la LAU–, sin perjuicio de que el usuario se pueda asentar en estos espacios con cierta estabilidad.

Además, el arrendamiento de LAU debe recaer sobre una edificación habitable –que cuente con todos los departamentos necesarios de forma autónoma–, así como con la superficie mínima y demás requisitos que exijan los planes generales del municipio para poder ser calificada como vivienda. En este sentido, los tribunales consideran que el alquiler de una habitación no tiene este carácter de vivienda habitable, por lo que está sujeto al Código Civil.

En un alquiler en *coliving*, además de la estancia, se prestan otros servicios adicionales que van más allá del alquiler de un espacio para residir, lo que hace que sea un arrendamiento más complejo. El hecho de que esté sujeto a esta normativa hace que las partes gocen de una mayor flexibilidad para pactar. Según el Código Civil, “hay un principio fundamental que dispone que las partes pueden pactar o llegar a los acuerdos que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la Ley, a la moral o al orden público”, señala Jaime Díaz de Bustamante, socio de GA_P.

A la hora de implementar un proyecto de *coliving*, y en referencia a la documentación legal necesaria, los expertos apuntan a la necesidad de realizar un informe de viabilidad o implantación comercial, técnico, jurídico, urbanístico y fiscal. Comprobada la viabilidad y conveniencia del proyecto se destacan tres documentos o contratos básicos: contrato de gestión entre el promotor/propietario y el operador; contrato de alojamiento del *coliver* o contrato de *coliving*; y estatutos/normas de conducta y utilización de servicios adicionales.



Es una solución residencial con un enfoque en la comunidad. ISTOCK

Las leyes de suelo autonómicas (a excepción de Cataluña) y los planeamientos municipales no regulan expresamente el *coliving*, por lo que se acoge a los usos de suelo permitidos. En la mayoría de los casos, se intenta subsumir dentro del uso residencial –en el que hay dos tipos, vivienda y comunitario– y del terciario hospedaje, por lo que hay que ver la definición de cada plan general de estos usos para saber su encaje.

Con carácter general, los expertos consideran que el *coliving* resulta más similar al uso residencial comunitario y al de hospedaje. Sin embargo, en el Decreto 50/2020, el legislador catalán considera que el *coliving* es un tipo de vivienda más, por lo que se le exige cédula de habitabilidad y que la suma de la superficie privativa de la vivienda y de la parte que le corresponde en los espacios comunes sean superiores a 36 m².

El 'coliving', a nivel contractual, se ajusta más al arrendamiento del Código Civil que al de la LAU

“Para los proyectos de nueva construcción, se establece que el uso deberá ser el de vivienda, debiéndose ajustar a la superficie y requisitos mínimos que marca la normativa sobre su habitabilidad, requiriéndose cédula de habitabilidad”, señala Díaz. En cuanto a las licencias, depende del municipio, el tipo de suelo y los servicios adicionales al alojamiento que ofrezca el *coliving*.

Javier Caro, director de *Coliving* de CBRE España, considera “improbable que el *coliving* a corto o medio plazo tenga una figura urbanística, si lo pensamos a nivel nacional. La falta de regulación específica crea incertidumbre al inversor, pero a pesar de unos fundamentales de oferta y demanda tan desequilibrados y pudiendo realizar esta operativa bajo usos de suelo y contratos ya existentes, los inversores tienen el foco puesto en España; prueba de ello es la gran cantidad de camas que se abrirán durante 2021”.