

## CO-LIVING

ACERCAMIENTO A SU  
RÉGIMEN JURÍDICO  
EN ESPAÑA



España es un lugar idóneo para el desarrollo de este nuevo concepto de vivienda que ha despertado el interés de inversores nacionales e internacionales

### ¿QUÉ NORMA RIGE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-HABITACIÓN?

#### LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos)

	Arrendamiento para uso de vivienda	Arrendamiento para uso distinto de vivienda
¿Es aplicable al <i>co-living</i> ?	El <i>co-living</i> no es un arrendamiento de vivienda porque normalmente no satisface la <b>necesidad permanente</b> de vivienda del usuario. No obstante, las partes podrían voluntariamente sujetarse a este régimen	Como <b>arrendamiento temporal</b> (no permanente), podría encajar en esta categoría siempre que su objeto sea una <b>edificación habitable</b> (i.e., no solo la habitación, aunque se ceda el uso de otros elementos comunes indispensables como la cocina o los baños)
¿Qué obligaciones legales se imponen?	No se aplica el régimen que protege al arrendatario propio de estos contratos (por ejemplo, derecho a prórroga o limitación en la actualización de la renta)	Hay libertad de pactos entre las partes excepto por la obligación del arrendatario de prestar fianza (dos meses de renta)

#### CC (Código Civil)

	Arrendamiento temporal de habitación	Contrato de hospedaje
¿Es aplicable al <i>co-living</i> ?	Régimen aplicable si el contrato recae sobre la habitación únicamente, aunque se ceda el uso de otros elementos comunes indispensables como la cocina o los baños	Figura que encaja cuando no solo <b>se cede el uso</b> de un espacio para habitarlo sino que también <b>se prestan servicios al huésped</b> (por ejemplo, lavandería, limpieza) a cambio de una contraprestación económica
¿Qué obligaciones legales se imponen?	Libertad de pactos	Libertad de pactos

Será también necesario revisar en cada caso si resulta de aplicación la normativa de protección de consumidores



### ¿CÓMO SE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE CO-LIVING EN ESPAÑA?

La competencia en materia de vivienda es de las comunidades autónomas (y solo Cataluña se ha pronunciado sobre *co-living*), mientras que el uso del suelo para implantar espacios de *co-living* se regula en el planeamiento urbanístico, que es competencia municipal

### ¿QUÉ ES LO SIGUIENTE EN MATERIA DE CO-LIVING?

1

#### El *co-living* ha llegado a España para quedarse

El sentimiento de comunidad que genera entre sus usuarios, las posibilidades de colaboración que abre entre ellos o el fomento del desarrollo sostenible de las zonas urbanas que supone son, entre muchos otros, valores cada vez más cotizados, sobre todo en tiempos post-COVID. España es un lugar idóneo para el desarrollo de este nuevo concepto de vivienda y los inversores, tanto nacionales como internacionales, lo han advertido.

2

#### Desarrollo normativo para impulsar esta modalidad

Desde un punto de vista jurídico, resulta necesario que los ayuntamientos se pongan manos a la obra para adaptar su normativa y recoger con claridad estas nuevas soluciones habitacionales tan demandadas por la sociedad, lo que permitirá dotar de la mayor seguridad jurídica posible a las inversiones que se realicen en este ámbito y que supondrán una mejora de las ciudades a todos los niveles.

3

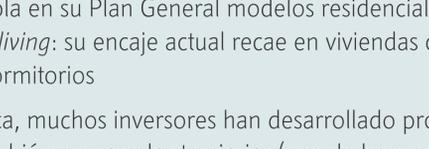
#### El análisis legal previo es clave para asegurar la viabilidad del proyecto

Hasta que esa nueva normativa se desarrolle, la implantación de *co-livings* en nuestro país requiere de un análisis previo a nivel legal que permita dilucidar qué encaje tiene la figura dentro de los usos ya regulados en el planeamiento urbanístico del municipio en cuestión, de modo que el inversor pueda asegurarse de la viabilidad del proyecto antes de acometer la inversión.



**Actualmente, la implantación de *co-livings* en España requiere de un análisis legal previo según el planeamiento urbanístico de cada municipio para garantizar al inversor la viabilidad del proyecto**

### REGULACIÓN ACTUAL EN LAS PRINCIPALES CIUDADES:



#### MADRID

- No contempla en su Plan General modelos residenciales emergentes como el *co-living*: su encaje actual recae en viviendas colectivas con múltiples dormitorios
- En la práctica, muchos inversores han desarrollado proyectos de *co-living* también en parcelas terciarias (uso de hospedaje) e incluso de equipamiento.
- En proceso de tramitación el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para adecuar la normativa a los cambios ocurridos desde la aprobación del Plan hace más de 24 años:
  - Da cabida al *co-living*, al que define como una modalidad habitacional consistente en disponer de varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se pueden añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial.
  - Permite la implantación del *co-living* en suelo de uso residencial, en la categoría de residencia compartida. Las unidades de alojamiento deberán estar integradas por dormitorio y baño de unas dimensiones mínimas (15 m<sup>2</sup>, no inferior a 10 m<sup>2</sup> por persona), y en los espacios comunes se definirá su composición mínima (estancia-comedor, cocina y lavandería) y sus dimensiones en función del número de unidades de alojamiento. El resto de los espacios de ocio y trabajo serán de libre disposición.



#### BARCELONA

- Cataluña ha sido la primera comunidad autónoma que ha regulado el *co-living*, al que define como una tipología más de vivienda bajo la figura del "alojamiento de espacios comunes complementarios" ("AEC")<sup>1</sup>.
- El *co-living* puede construirse sobre suelo residencial destinado a uso de vivienda y ha de cumplir lo siguiente:
  - superficie útil >= 36 m<sup>2</sup>,
  - cada espacio privativo, una superficie útil interior >= 24 m<sup>2</sup> y
  - cada espacio común complementario, una superficie útil interior >= 6 m<sup>2</sup>.
- A nivel municipal, en Barcelona, no se han llevado a cabo modificaciones en el planeamiento para desarrollar los AEC, actualmente en implantación en zonas con clave 12b, 13E y 18 en las que se permite el uso de *habitatge*. Además, es importante resaltar que si fuera necesario llevar a cabo obras mayores en un edificio existente para su adaptación al concepto de *co-living*, se deberán reservar 1/3 de los pisos para vivienda protegida.

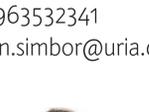


#### VALENCIA

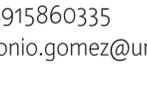
- Tampoco ha aprobado normativa específica relativa a la figura del *co-living*.
- Ante la ausencia de regulación, podría interpretarse que el uso de *co-living* debe subsumirse dentro del régimen de uso residencial comunitario y no del terciario-hotelerero (en línea con la que, parece, será la normativa que se apruebe en Madrid).

1.- La normativa regula también los alojamientos *dotacionales* con espacios comunes complementarios ("ADEC"), que se desarrollan en suelo calificado como equipamiento, pero se permite su titularidad privada.

### ABOGADOS DE CONTACTO



**Belén Simbor Ortega**  
+34963532341  
belen.simbor@uria.com



**Antonio Gómez Cid**  
+34915860335  
antonio.gomez@uria.com



**Noemí Blázquez Alonso**  
+34934165521  
noemi.blazquez@uria.com



**Héctor Nogués Galdón**  
+34963532341  
hector.nogues@uria.com