



El *Co-living*: ¿es el futuro de la vivienda?

La nueva modalidad habitacional que está ganando terreno en el mercado español y su regulación en las diferentes regiones del país

por mercedes galán



JUAN ANTONIO PÉREZ RIVARÉS

El co-living, una forma de vida que tradicionalmente no es nueva en España, ha experimentado un cambio significativo en los últimos años. Ahora, la profesionalización e institucionalización de este subsector dentro del ámbito habitacional ha dado lugar a una creciente oferta de edificios diseñados específicamente para alquiler compartido, con un enfoque en la creación de espacios comunes atractivos. Como opina **Juan Antonio Pérez Rivarés**, socio de inmobiliario y urbanismo de Uría Menéndez Abogados, “el co-living obedece al signo de los tiempos, dado que se centra en la idea de vivir en comunidad: ofrece espacios compartidos y amplias zonas comunes, al tiempo que promueve experiencias que generan sentido de comunidad; busca equilibrar la privacidad con la vida compartida, en línea con la evolución social actual”.

Otra perspectiva es la de **José Méndez**, socio fundador de Méndez Lit, que señala que esta alternativa “surge como respuesta a la escasez y la necesidad de vivienda asequible”. Aunque algunos lo ven como una oportunidad de inversión, Méndez considera que su naturaleza transitoria y temporal lo diferencia de una alternativa residencial estable que pretende quien compra o alquila una vivienda. “Es probable que se limite a sectores específicos de la población y tenga una alta rotación”, apunta.

¿Es un modelo ventajoso?

Según expertos del sector como **Belén Simbor**, fundadora de Simbor Legal, las ventajas de esta modalidad son claras, “además de satisfacer una demanda insatisfecha hasta ahora, especialmente

entre estudiantes, nómadas digitales y jóvenes trabajadores, el *co-living* revitaliza espacios urbanos y fomenta un sentido de comunidad entre los inquilinos”, explica. Así mismo, desde la perspectiva del inversor, como apunta Pérez Rivarés, ofrece altos márgenes de rentabilidad debido al perfil de sus usuarios, quienes suelen tener carreras estables y alto nivel de ingresos. Además, “la flexibilidad que ofrece este producto admite distintos modelos de negocio, lo que permite modular la inversión según el público objetivo”, explica.

Otro enfoque es el de José Méndez, que considera que, comparado con la vivienda tradicional, no ofrece ventajas significativas en términos de propiedad o alquiler a largo plazo. Sin embargo, “puede ser una opción útil para jóvenes que buscan independizarse, pero enfrentan dificultades para hacerlo de manera convencional”.

Diferencias con el *co-housing*

Cabe partir de la premisa, como señala Pérez Rivarés, de que “las diversas formas de ‘living’, como el co-living, co-housing y flex-living, son simplemente términos comerciales que describen opciones flexibles de alojamiento, adaptadas a distintos grupos de usuarios más allá de los tradicionales, como estudiantes o ancianos”. Aunque las definiciones pueden variar debido a la falta de regulación legal, no debemos confundir el *co-living* con el *co-housing*. Como apunta **Xavier Serramalera**, counsel en RocaJunyent, el co-living generalmente se refiere a edificios o complejos residenciales diseñados para proporcionar espacios y servicios comunes a



JOSÉ MÉNDEZ

múltiples propietarios o residentes. Por otro lado, el *co-housing* implica viviendas compartidas por más de un usuario, cada uno con su propio espacio privado y acceso a áreas comunes.

La diferencia normativa

El principal desafío radica en la fragmentación y rigidez de la normativa española sobre ordenación del territorio, vivienda y urbanismo, que varía según la región y suele ser poco flexible. Como confirma Simbor, “el principal escollo es de carácter normativo”. Esto dificulta los cambios de uso y genera incertidumbre jurídica para inversores y operadores. Se necesita un marco legal claro y adaptable a las demandas actuales de la sociedad para impulsar el desarrollo del sector. Pérez Rivarés coincide en afirmar que “pocos municipios han regulado el *co-living*, y los que lo han hecho lo han hecho de manera conservadora”. En el mismo sentido se pronuncia Méndez, al subrayar que “no existe una regulación general que lo habilite u ordene, encontrándose en un limbo de inseguridad”.

En la Comunidad de Madrid, la falta de claridad sobre la duración máxima de la estancia en los establecimientos de *co-living* dificulta las inspecciones y la aplicación de la normativa turística. Esta situación no parece que vaya a resolverse pronto, lo que deja margen para interpretaciones y complica la identificación de posibles casos fraudulentos.

Según Pérez Rivarés, el caso del Ayuntamiento de Madrid, uno de los pocos – si no el único – que lo ha regulado en el ámbito de la Comunidad de Madrid, ha venido a considerar este tipo de alojamiento dentro del uso residencial y, por tanto, encaminado a satisfacer la necesidad estable de vivienda. Sin embargo, los operadores están adaptando este concepto a estancias más temporales, lo que les permite ubicarlos en suelos terciarios con menores costes fijos que en los suelos residenciales. Esto les obliga a legalizar los establecimientos como alojamientos turísticos, la falta de regulación en la Comunidad de Madrid sobre la duración máxima de la estancia dota a los operadores de cierto margen de maniobra, al tiempo que dificulta las labores de inspección por parte de la administración autonómica. Méndez también señala que el nuevo Plan General de Madrid contempla su existencia desde el punto de vista urbanístico, pero que no se ha resuelto cómo se implementará jurídicamente. Y es que, como señala, “su regulación se antoja casi imposible en nuestro sistema que se basa en la dualidad uso residencial vs uso turístico”.

En el caso de la Comunidad Valenciana, como comenta Simbor, la normativa autonómica aprobada en 2009 define el *co-housing*, pero a nivel local, la regulación suele ser escasa y poco clara. Aunque, como apunta “hay una voluntad creciente de proporcionar un marco legal claro, pero los obstáculos persisten, especialmente en términos de flexibilidad normativa y cambios de uso complicados”.



BELÉN SIMBOR



XAVIER SERRAMALERA

Si bien Cataluña ha sido pionera en la regulación del uso compartido de viviendas, la legislación actual, como señala Serramalera, “se ha quedado corta y parece más motivada por un espíritu de control urbanístico que por una ambición de regular situaciones reales”. Aunque se han establecido ciertos requisitos de superficie para los espacios privativos y comunes, aún queda por definir el marco contractual entre propietarios y usuarios. Como apunta Serramalera, “aunque se definen ciertos requisitos de superficie para los espacios privativos y comunes, falta una regulación específica sobre los contratos entre propietarios y usuarios, lo que puede generar incertidumbre legal”.

Tipología de contratos

En cuanto a los contratos, la situación es igualmente compleja. Dependiendo del caso concreto, se aplican distintas normativas, como el Código Civil, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) o contratos de hospedaje. Como indica Simbor, “en una modalidad común, donde se arrienda una habitación con derecho a áreas compartidas, se aplica el Código Civil, aunque también se puede considerar un contrato de hospedaje si se ofrecen servicios adicionales como limpieza y recepción, o se firma un contrato separado para servicios específicos”.

En cualquier caso, como coinciden en señalar los expertos, la variabilidad en los tipos de contratos

y el uso del espacio puesto a disposición del usuario requieren un asesoramiento jurídico especializado para garantizar el cumplimiento normativo y la protección de los consumidores. “Se trata de una cuestión que no tiene una respuesta única y que variará en función del caso concreto — objeto del arrendamiento, uso que se le da al espacio arrendado por el inquilino, prestación o no de servicios adicionales, consideraciones fiscales, etc. — por lo que es muy recomendable contar con asesoramiento jurídico especializado durante el proceso de inversión y puesta en marcha del negocio”, concluye Simbor. En este sentido, Méndez es más categórico al apuntar que “no existe regulación y por ello los expertos no coinciden. Y además creo no se producirá ninguna regulación”.

¿Ha venido para quedarse?

El co-living está ganando terreno en el mercado español, si bien los desafíos normativos y contractuales requieren una atención cuidadosa por parte de inversores y operadores para asegurar el éxito y la sostenibilidad de esta nueva modalidad habitacional. Como señala Serramalera, “las modalidades de uso compartido de las viviendas y alojamientos residenciales han venido para quedarse, no sólo porque sigan las ya existentes en los países de nuestro entorno, sino porque vienen a dar satisfacción a necesidades, tanto temporales como permanentes de distintos colectivos sociales, tales como de la tercera edad, estudiantes, profesionales o familias temporalmente desplazadas y que la legislación deberá regular más temprano que tarde, puesto que es siempre la norma la que sigue a la realidad y no a la inversa”. Pérez Rivarés, que coincide en que parece destinado a tener un notable crecimiento en España, especialmente en Andalucía y Madrid, debido al déficit habitacional, concluye que “el éxito de esta modalidad dependerá en gran medida de la capacidad de las autoridades públicas para abordar las necesidades de obra nueva a medio y largo plazo”. Pero no todos parecen ser tan optimistas al respecto. José Méndez concluye que, “aunque existe un gran interés en el *co-living*, personalmente no lo veo como una alternativa generalizada y estable a los métodos tradicionales de vivienda”. Habrá que esperar a ver cómo evoluciona el mercado. 