

El auge del Coliving durante la pandemia manifiesta las lagunas legales de la LAU según Méndez Lit abogados

Actualmente se conoce como coliving un modelo residencial basado en el alquiler de habitaciones para vivir y disfrutar compartiendo los espacios comunes del resto de la casa con otros compañeros. Sin embargo, esta definición de modelo de residencial tiene muchas aristas, lo que hace muy complejo su adaptación a la legislación actual

El origen del coliving se encuentra en ciudades como San Francisco o Londres, donde profesionales afines, emprendedores o estudiantes de postgrado, precisaban una solución residencial en la que desarrollar su actividad de manera compartida, enriqueciéndose de conocimiento y experiencias con otros iguales. Pero también, una forma de convivir más ágil, acorde a las necesidades profesionales de estos usuarios.

En España existen algunas pequeñas experiencias lanzadas al mercado bajo la denominación de “coliving”, pero, en su gran mayoría, realmente sólo son arrendamientos compartidos o por habitaciones, lo cual ya está inventado y crea cierta inseguridad jurídica.

El coliving fue concebido como un alojamiento de quienes cambiaban su residencia a otra ciudad o país, atraídos por un ambiente en el que desarrollarse y crecer, obteniendo más conocimiento, dándose a conocer o tener mayores posibilidades a su contratación, bien laboral o sobre su proyecto empresarial. Estos alojamientos, aparte de las estancias para la vivienda o residencia, se caracterizan por ofrecer zonas comunes vivideras, como así de trabajo y ocio. Pero a estos servicios residenciales, además, se fueron incorporando otros complementarios, que salían de la esfera del ámbito propiamente residencial. Y es que no existe un parámetro estándar, por lo que será la necesidad y la imaginación configurará cada coliving.

El usuario del coliving necesita facilidades que le permitan concentrar su residencia con su actividad, retroalimentándola. Es su valor añadido y, precisamente, lo que le diferencia de la mera vivienda. Sin embargo, el actual auge de este modelo en nuestro país se debe más a una cuestión de necesidad económica que a otras razones. Compartir una habitación en alquiler no es coliving.

LAU y coliving

El coliving está destinado esencialmente a residir con cierto carácter estable, aunque no permanente. Según concluye Méndez Lit Abogados, desde esta perspectiva no es de aplicación la LAU para arrendamiento de viviendas (Ley de Arrendamientos Urbanos). Se debe ver el porqué. El objeto de la regulación LAU son fincas urbanas destinadas a vivienda o a usos distintos del de vivienda. Respecto de las primeras, por su carácter permanente, no pueden integrarse en el concepto coliving, pues este, por definición, es temporal. En relación de las segundas, dejando por razones obvias aquellos arrendamientos urbanos cuyo objeto no sea residencial, nos dejaría los denominados de temporada [residencia ocasional determinada].

En esta segunda vertiente – de temporada -, desde una perspectiva puramente habitacional, podría tener encaje el coliving. Sin embargo, el alquiler LAU es previsto para finca urbana y edificación “habitable”, por lo cual resultaría necesario una estancia vividera independiente, dado que el uso arrendaticio debe ser sobre una unidad autónoma [es decir, que tenga los departamentos mínimos que posibiliten vivir sin compartir nada].

Si no fuera así, y el objeto “arrendado” no fuera autónomo - le faltase cocina por ejemplo, la cual se ubicase en una estancia común y compartida - la solución sería concebir un coliving conjunto sobre una única finca [registral], en la integridad de un edificio como un todo sin división horizontal, actuando para cada usuario – teóricamente – a través del subarrendamiento parcial, lo que inicialmente no prohíbe la LAU pero que, sin embargo, no regula para los de temporada. Algo, sin duda, muy complejo.

Según explica el director de Méndez Lit Abogados, José Mendez, "En relación del concepto “temporada”, la ley habilita sin especificar cualquier temporalidad motivada, y no solo las estancias vacacionales, lo que deja abierta las posibilidades de interpretación. Pero, para ello, a nuestros efectos, debería acuñarse el concepto “temporada” en el coliving para cada usuario y que no sea la mera residencia, lo que dificulta su contratación, pues la estancia del usuario debería coincidir con un proyecto profesional o formativo al que vincular con el destino de su alojamiento".

Pero nada es tan sencillo. La cuestión reside en el concepto de “edificación habitable” de la LAU, dado que ésta es la que sirve a la necesidad de morada en intimidad de vida doméstica, y no puede trasladarse a una habitación o dependencia que carece de los servicios mínimos y esenciales [baño, cocina, ...]. A.P. Valladolid. También el Tribunal Supremo o recientemente la Audiencia Provincial de Madrid, han indicado que el arrendamiento de habitación no está incluido en el art. 5 LAU

Por tanto, el arrendamiento de habitaciones [lo que parece está proliferando en el mercado como coliving], no puede estar sujeto a LAU, y deberemos acudir a la legislación general, el Código Civil, donde tampoco se regula de forma específica, por lo que tendremos que moveros entre el derecho de uso y habitación y el arrendamiento genérico, lo que realmente nos crea un vacío regulatorio notable a efectos prácticos. Así nos encontramos ante un contrato atípico que plantea serias dificultades de integración jurídica.

Dijimos que, original y conceptualmente un coliving, precisaba que sus integrantes tuvieran un nexo de unión, un hilo conductor. Pero la gran diferencia era que, para facilitar ese desarrollo profesional, a la mera prestación residencial se añadían otros servicios complementarios, lo que podremos observar en la escasa y opaca oferta que circula actualmente en España. Esto nos aleja del uso meramente residencial y lo aproxima “peligrosamente” a otros usos urbanísticos cuyo ámbito normativo es muy diferente. Pero esta, ya, es otra cuestión.

Datos de contacto:
Méndez Lit Abogados
605065567

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Derecho](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Recursos humanos](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>