

462

El *Coliving*, un nuevo fenómeno de alojamiento y su encaje en el ordenamiento jurídico español

Coliving, a new phenomenon of accommodation and its fit into the Spanish legal system

Antonio Ñudi-Tornero⁽¹⁾

(1) Socio Andersen
antonio.nudi@es.andersen.com

Resumen

Las implicaciones sociales y económicas del flex living y, en concreto, del coliving, su impacto en el mercado inmobiliario y, en general, en la economía, exigen soluciones normativas para una regulación adecuada. En este artículo se analiza el encaje del coliving en el ordenamiento jurídico español, comparándolo con otras figuras de alojamiento alternativas como las viviendas de uso turístico, las residencias de estudiantes y los hoteles. Se hace referencia a las diferentes normativas urbanísticas en España que han regulado por primera vez estos modelos de alojamiento y el impacto que ello tiene en los usos urbanísticos existentes, con la idea de proporcionar un contexto en el que poder adoptar decisiones regulatorias que desarrollean esta figura con garantías y seguridad jurídica.

Palabras clave

Coliving | Flex living | Regulación
Usos urbanísticos

Abstract

The social and economic implications of flex living, and specifically coliving, its impact on the real estate market and, in general, on the economy, require regulatory solutions for proper regulation. This article analyzes the integration of coliving into the Spanish legal system, comparing it with other alternative accommodation models such as tourist rental properties, student residences, and hotels. It references the different urban planning regulations in Spain that have regulated these accommodation models for the first time and the impact this has on existing urban uses, with the aim of providing a context in which regulatory decisions can be made to develop this model with guarantees and legal certainty.

Keywords

Coliving | Flex living | Regulation
Urban uses

1 INTRODUCCIÓN

El modo de alojarse, de divertirse, de relacionarse y de trabajar, de vivir, en definitiva, está en una profunda revisión. Nuevas formas de habitar y de convivir surgen como respuesta a las necesidades de una sociedad en constante cambio.

El orden jurídico no puede estar alejado de esa realidad social y una de las mayores responsabilidades de nuestros gobernantes es adaptar las normas lo más rápido posible a esos cambios. Analizar las tendencias y acertar en el modo en que deben ser reguladas es todo un reto.

Nos encontramos en un momento de la historia en que los cambios se producen cada vez más rápidos y son más disruptivos.

Las redes sociales que hoy forman parte de nuestra rutina constituyen una parte importante de nuestro canal de comunicación y de obtención de información. LinkedIn (creada en 2003) Facebook (2004), YouTube (2005), Twitter (2006), WhatsApp (2009) Instagram (2010), Telegram (2013), Tik Tok (2016), no existían hace unos pocos años.

El acceso generalizado a Internet y, sobre todo, la capacidad de canalizar prácticamente todas nuestras acciones rutinarias a través de un pequeño aparato móvil, un smartphone en el que caben cientos de aplicaciones y de información, han terminado por demostrarnos que estamos cambiando nuestros hábitos y nos vemos obligados a una permanente adaptación y actualización.

La irrupción de la Covid-19 aceleró algunos procesos de ese cambio en el que ya estábamos inmersos y puso de manifiesto la capacidad de adaptación de las personas, compañías y países.

Uno de esos disruptivos procesos, directamente relacionado con las importantes e inusuales medidas globales de confinamiento, fue el teletrabajo. En muy poco tiempo las empresas de todo el mundo se adaptaron extraordinariamente a esta realidad, realizando un enorme esfuerzo para adaptar sus modelos de trabajo a esta fórmula a distancia que solo algunas compañías veían ya experimentando.

Hoy vivimos esta realidad con una mayor naturalidad y hemos integrado a nuestra cultura laboral y a algunas de las empresas más globales un importante grupo de trabajadores que desarrollan esta forma de trabajar de manera más intensa. Los conocemos como nómadas digitales, un grupo en crecimiento que valora la flexibilidad y la movilidad, buscando lugares en los que la calidad de vida y la oferta de ocio satisfagan sus necesidades. El lugar de trabajo ha dejado de ser, en muchas ocasiones, el lugar en el que debe vivirse y las ciudades compiten por atraer y retener el talento. Y como consecuencia de la escasez de vivienda y el aumento de los precios para el acceso a la misma, una forma de atraer compañías que aporten un valor añadido a la riqueza de países y ciudades es ofrecer, a la vez, soluciones de alojamiento que incentiven a las compañías y a los trabajadores a decantarse por una u otra ubicación.

Está demostrado que en los entornos laborales la interrelación del talento, aprendizaje y ocio fomenta la creatividad y la productividad, formando un círculo virtuoso que marca y marcará aún más en el futuro, el horizonte de nuestras ciudades.

En este contexto aparece a principios de este siglo el fenómeno del *coliving* que tiene su origen en Estados Unidos y en países del norte de

Europa, donde se ha desarrollado como una respuesta a la evolución de las dinámicas sociales y laborales. Este modelo de alojamiento, que combina elementos del alquiler residencial tradicional y del hospedaje, se caracteriza por ofrecer espacios compartidos y servicios adicionales que fomentan la creación de comunidades.

El *coliving* se ha popularizado en nuestro país en los últimos años debido a factores como el aumento de los precios de la vivienda, la movilidad laboral y la búsqueda de un estilo de vida más comunitario y sostenible. Este modelo de alojamiento no solo ofrece una solución a la escasez de viviendas asequibles, sino que también promueve la interacción social y el apoyo mutuo entre los residentes o *colivers*.

Todos los lugares donde se ha desarrollado con más intensidad este fenómeno como Nueva York, San Francisco y Los Ángeles, en Estados Unidos; Londres, Berlín y Ámsterdam en Europa; y Singapur, Hong Kong y Tokio en Asia, tienen en común un aumento de los costes de acceso a la vivienda, la falta de suelo y espacio y la escalada en la densidad poblacional.

Unido a ello, existe un especial interés de los usuarios en la búsqueda de algo más que un alojamiento, siendo la creación de una comunidad de intereses afines, la flexibilidad y los servicios que adicionalmente se ofrecen, un importante elemento para la creación de estos espacios, que cuanto mejor estructurados están, más garantías de éxito presentan.

2 CONTEXTO SOCIAL Y DEMOGRÁFICO

Es importante analizar datos demográficos para poder vislumbrar no solo la realidad en la que nos encontramos sino para detectar tendencias que nos puedan arrojar luz sobre la necesidad o no de fomentar este tipo de espacios.

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) a través de su Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas (DESA), específicamente a través de su División de Población, se encarga de recopilar, analizar y difundir información sobre las tendencias demográficas a nivel mundial, incluyendo el crecimiento urbano.

A continuación, se presentan algunos datos globales clave basados en los informes más recientes:

1 Crecimiento Urbano Global:

- Se espera que la población urbana mundial aumente significativamente, pasando de 4200 millones en 2018 a 6700 millones en 2050.
- Esto representa un incremento del 60% en la población urbana global.

2 Distribución Regional:

- **Asia y África:** estas dos regiones serán responsables de casi el 90% del incremento de la población urbana. Se proyecta que Asia añadirá 1.200 millones de habitantes urbanos y África 950 millones.
- **América Latina y el Caribe:** aunque el crecimiento será más moderado en comparación con Asia y África, se espera un aumento considerable en la población urbana.
- **Europa y América del Norte:** estas regiones experimentarán un crecimiento urbano más lento, pero seguirán viendo un aumento en la población urbana.

3 Ciudades Megalópolis:

- En 2018 había 33 megaciudades (ciudades con más de 10 millones de habitantes). Para 2030, se espera que este número aumente a 43.
- Las megaciudades seguirán concentrando una gran parte de la población urbana, pero también se espera un crecimiento significativo en ciudades medianas y pequeñas.

4 Proporción de la Población Urbana:

- En 2018, el 55% de la población mundial vivía en áreas urbanas. Para 2050, se espera que esta proporción aumente al 68%.

5 Desafíos y Oportunidades:

- El rápido crecimiento urbano presenta desafíos significativos, como la necesidad de infraestructura adecuada, servicios básicos, vivienda y empleo.
- Sin embargo, también ofrece oportunidades para el desarrollo económico, la innovación y la mejora de la calidad de vida si se gestionan adecuadamente.

3 LA DEMANDA DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Analizamos, a continuación, la situación de nuestro país y podemos comprobar cómo el problema de la vivienda en España se ha convertido en uno de los principales desafíos de nuestra sociedad. Los resultados del barómetro mensual del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) sitúan a la vivienda, en enero 2025, y por segundo mes consecutivo, como el principal problema para los españoles, por delante de la inflación o la inmigración. 35 de cada 100 españoles ven la vivienda como el principal problema.

No parece haber debate en cuanto a la necesidad de aumentar la oferta de vivienda y, especialmente, la destinada a aquellos sectores de la población que mayores dificultades encuentran para el acceso a la misma. La creación de vivienda social y asequible, en venta y sobre todo en alquiler, ya sea promovida tanto por las administraciones públicas o por el sector privado, es quizás el mayor desafío al que nos enfrentamos y una de las principales palancas para reducir la desconexión entre oferta y demanda, en general.

Según la encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE), el porcentaje de hogares que viven en alquiler alcanzó el 20,4% frente al 18,7% del año 2023, siendo el porcentaje de hogares extranjeros muy superior al de los nacionales en esta modalidad. Los españoles que viven en alquiler no llegan al 15%.

Este problema de acceso a la vivienda, que afecta a multitud de ciudadanos y especialmente a sectores de la población como los jóvenes o mayores, se ha agudizado en las últimas décadas debido a una serie de factores económicos, sociales y políticos.

¿Cuáles podrían ser las causas?

1 Aumento de los Precios de la Vivienda

Uno de los factores más destacados es el aumento constante de los precios de la vivienda, tanto en compra como en alquiler. Este incremento ha sido especialmente pronunciado en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, donde la demanda supera con creces la oferta disponible.

La escasez de oferta y la subida de mano de obra y materiales se muestran como los principales factores de incremento de precios.

El Informe Sectorial del primer Trimestre 2025 de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de

Madrid (ASPRIMA), afirma que la evolución interanual de precios ha oscilado entre subidas del 6%, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) y el 8,2%, según los datos del INE, ambos referidos al tercer Trimestre de 2024.

Con respecto a la tasa de esfuerzo, es decir, el porcentaje salarial medio que debe destinarse al acceso a la vivienda, se sitúa en el 33,2% a nivel nacional y al 40,9% en la Comunidad de Madrid, siendo la comunidad autónoma donde más subieron los precios en 2024 después de Baleares.

2 Creación de nuevos hogares vs. viviendas construidas

Relacionado con lo anterior, los indicadores de necesidad de vivienda se miden ahora en función de la creación de nuevos hogares y no tanto como la cifra desagregada de aumento de población. Así se refleja claramente en la Fig. 1.

En la Comunidad de Madrid, frente a una demanda estimada de 57 000 viviendas/año la producción apenas rebasa las 18 000, y ese desfase acumulado acrecienta el problema.

3 Escasez de vivienda social o asequible, principalmente en régimen de alquiler

La falta de vivienda social y asequible es otro problema crítico. En comparación con otros países europeos, España tiene un porcentaje muy bajo de viviendas destinadas a alquiler social. Esto deja a muchas personas en situación de vulnerabilidad, especialmente a aquellos con ingresos bajos o en riesgo de exclusión social. La escasez de vivienda social también agrava la situación de los jóvenes, que encuentran grandes dificultades para emanciparse y formar sus propios hogares.

4 Desigualdad Territorial

Existe una gran desigualdad territorial en el acceso a la vivienda. Mientras que, en algunas regiones, especialmente en Comunidades Autónomas con menor impulso económico y en áreas rurales, los precios son más asequibles, en las zonas urbanas de regiones con mayor capacidad de atracción de inversión económica y turística, los precios se disparan. Esta desigualdad territorial también se refleja en la calidad de las viviendas disponibles, con muchas propiedades en mal estado en las zonas menos favorecidas. La brecha entre las regiones más caras y más baratas se sigue acentuando.

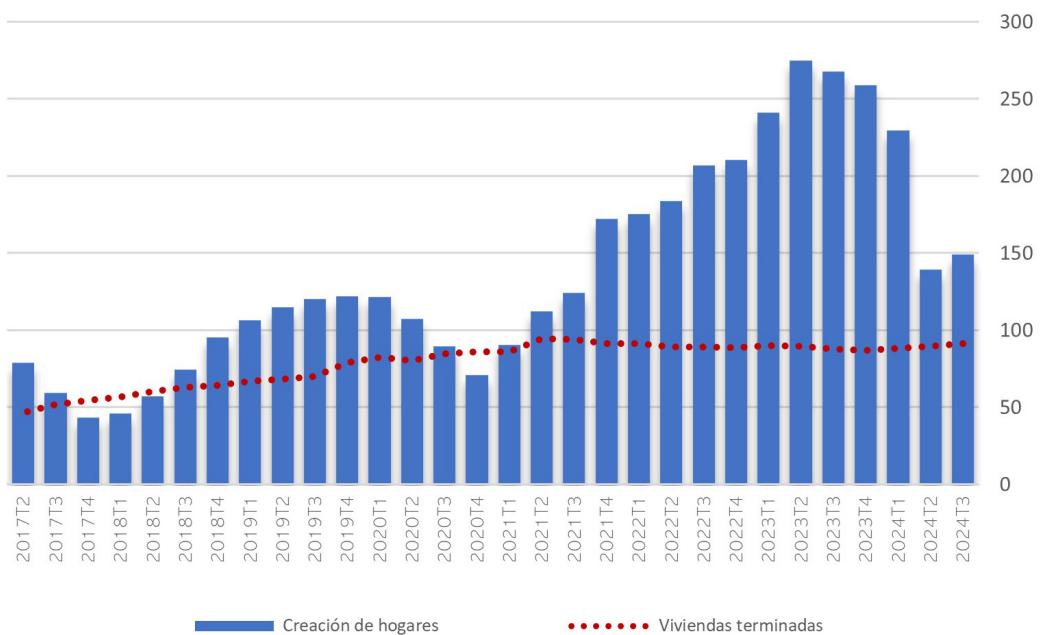


FIG. 1. Creación neta de hogares Vs Certificaciones de final de obra. Dato anual
Fuente: ASPRIMA a partir de datos del INE y MITMA

5 Impacto de la Crisis Económica

La crisis económica de 2008 tuvo un impacto devastador en el mercado inmobiliario español. Se paró por completo el desarrollo y transformación de suelo y con ello la producción de la materia prima para la construcción de viviendas. Debido a que estos procesos son muy largos y aunque la economía ha venido recuperándose de manera determinante con empresas privadas realizando grandes inversiones en el desarrollo de suelo, el mercado de la vivienda no ha vuelto a los niveles anteriores a la crisis y, por tanto, no hemos recuperado el gap negativo creado durante esos años.

6 Políticas públicas insuficientes

Las políticas públicas en materia de vivienda han sido insuficientes para abordar el problema de manera efectiva. Aunque algunas administraciones con competencias en materia de vivienda han realizado importantes esfuerzos en crear entornos favorables a la creación de vivienda asequible mediante fórmulas de colaboración público-privada que cuenten con financiación suficiente o mediante novedosas normativas que permitan nuevas fórmulas de alojamiento, la realidad es que la administración, por la falta de recursos públicos o por falta

de iniciativas novedosas y más arriesgadas, no es capaz de abordar por sí sola el problema. Además, la burocracia y la falta de coordinación entre las distintas administraciones han dificultado la implementación de soluciones efectivas.

Por consiguiente, y a modo de resumen, el problema de la vivienda en España es un desafío complejo que no tiene una única vía de solución sino que requiere una respuesta multifacética, integral y coordinada. Es necesario implementar políticas públicas más efectivas, aumentar la oferta de vivienda social, asentar y permitir fórmulas imaginativas de colaboración público-privada para alcanzar una mayor y más variada oferta y evolucionar creando entornos regulatorios seguros que permitan y fomenten nuevas fórmulas de habitar, flexibles y adaptables en cada momento a la realidad social.

4 UNA NUEVA REALIDAD. EL COLIVING Y SU ENCAJE EN EL RÉGIMEN DE USOS URBANÍSTICOS

Los usos urbanísticos se refieren a las diferentes formas en que se puede utilizar el suelo y las edificaciones en un área determinada, de acuerdo con la normativa urbanística vigente. Estos usos

se clasifican generalmente en categorías como residencial, comercial, industrial, terciario, entre otros.

La legislación autonómica normalmente establece las bases generales para la ordenación del territorio y deja en manos del planeamiento municipal la definición concreta de los usos del suelo. Por lo tanto, en los instrumentos de planificación municipales es donde se especifican los tipos y categorías de uso del suelo dentro del marco normativo autonómico. Una normativa clara y homogénea es fundamental para garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible, y para asegurar que las diferentes actividades se realicen de manera compatible y armónica.

Las Leyes urbanísticas y de ordenación territorial autonómicas, por tanto, podrían establecer unas categorías generales y definir esos usos para que exista una armonización de los mismos dentro del ámbito regional de su competencia, siendo, obviamente, la potestad municipal de planeamiento la que determine, a través de sus planes generales, el modelo de ciudad que quiere. Sin embargo, dicha armonización no suele suceder y nos encontrarnos dentro de una misma Comunidad Autónoma con diferentes tipologías, categorías y nomenclatura de usos urbanísticos, con diferentes definiciones, en función del municipio en el que nos encontramos.

Cuando nos enfrentamos a actividades o usos novedosos surgen conflictos a la hora de determinar en qué tipo o categoría de uso se ajusta esta nueva tipología y, por tanto, en qué suelo o edificación podemos implantarlo. Si a ello unimos que los Planes Generales habitualmente suele ser excesivamente pormenorizados, resulta complicado su encaje.

Y todo ello se acentúa más en momentos en que la transformación social se produce con gran velocidad y el nuevo uso no encuentra acomodo en una norma que, a marchas forzadas, intenta incorporarla a su ordenamiento. Cuando lo hace, vemos como el modelo ha ido evolucionando y lo vuelve a dejar atrás.

Prueba de ello, es que no ha pasado tanto tiempo desde que empezamos a observar —año 2015— las primeras experiencias en EE. UU. El modelo ha ido evolucionando rápidamente, se ha desarrollado e implantado a nivel mundial y se ha ido profesionalizando sin tener, a veces, un marco regulatorio que lo amparara.

No es fácil dar una única definición de *coliving*, en general, pero sí podemos hablar de una serie de características que se dan habitualmente para acercarnos a esta figura que, ya adelanto, se sitúa entre el uso residencial y el terciario de hospedaje.

El *coliving* se define como una modalidad de alojamiento que, en la mayoría de los casos, se oferta en régimen de arrendamiento, donde los usuarios mantienen el uso privativo de determinados elementos del inmueble (habitaciones y baños) y comparten espacios comunes (cocinas, salones, gimnasios, etc.). Este modelo se distingue por su carácter temporal y por la búsqueda de afinidad entre los usuarios, creando un entorno de comunidad. Además, el *coliving* se caracteriza por ofrecer una serie de servicios adicionales que pueden incluir limpieza, mantenimiento, actividades recreativas y educativas, y servicios de bienestar. Estos servicios no solo mejoran la calidad de vida de los residentes, sino que también fomentan la interacción y la colaboración entre ellos, creando un sentido de comunidad y pertenencia. El *coliving* también puede adaptarse a diferentes necesidades y preferencias, ofreciendo desde espacios más económicos y básicos hasta opciones más lujosas y exclusivas. Esta flexibilidad permite que sea una opción atractiva para una amplia variedad de perfiles de usuarios, desde jóvenes profesionales y estudiantes hasta personas mayores.

Presenta, por tanto, características híbridas que lo sitúan entre el uso residencial y el uso terciario.

– **Uso Residencial:** el *coliving* podría considerarse un uso residencial, desde la perspectiva de que la intención del usuario es su utilización como alojamiento con carácter habitual, mientras las circunstancias por las que accede a este tipo de alojamiento no cambien. Esta habitualidad, por tanto, no está reñida con el carácter temporal de su uso. Sin embargo, encaja difícilmente en el uso residencial, tal y como hasta ahora lo venimos entendiendo, porque el espacio privativo no cumple normalmente con el programa mínimo de vivienda, en el concepto arquitectónico y normativo de vivienda, pero es complementado con generosos espacios de uso compartido.

– **Uso Terciario:** el *coliving* también comparte características con el uso terciario en la categoría de hospedaje y, más concretamente en la modalidad de hotel-apartamento, en lo que respecta al producto inmobiliario y,

especialmente, en lo que respecta a la prestación de servicios adicionales (limpieza, manutención, etc.) y que los espacios están amueblados. No obstante, su finalidad principal no es turística, lo que lo distingue, por ejemplo, de los alojamientos turísticos, y no están abiertos a un público general.

5 COMPARACIÓN CON OTRAS FIGURAS DE ALOJAMIENTO

Viviendas de Uso Turístico

Las viviendas de uso turístico se caracterizan por ofrecer alojamiento temporal a turistas, generalmente por períodos cortos. A diferencia del *coliving* y, en general del *flex living* —concepto que engloba otras fórmulas de alojamiento flexible—, su finalidad principal es turística, y están sujetas a una normativa específica que regula aspectos como la duración de la estancia y los requisitos de habitabilidad. Además, el auge de las viviendas de uso turístico ha generado debates sobre su impacto en el mercado de alquiler residencial, la gentrificación y la sostenibilidad urbana. Estos aspectos también deben ser considerados al analizar el *coliving*, ya que su proliferación podría tener efectos similares en ciertas áreas urbanas. Sin embargo, el *coliving* se diferencia de las viviendas de uso turístico en varios aspectos clave. En primer lugar, el *coliving* se enfoca en la creación de comunidades a largo plazo, mientras que las viviendas de uso turístico están diseñadas para estancias cortas y transitorias. En segundo lugar, el *coliving* ofrece una gama más amplia de servicios y actividades que fomentan la interacción y la colaboración entre los residentes, lo que no es común en las viviendas de uso turístico. Finalmente, el *coliving* puede adaptarse a diferentes perfiles de usuarios y necesidades, ofreciendo opciones de alojamiento más flexibles y personalizadas que las viviendas de uso turístico.

Residencias de Estudiantes

Aunque cada vez existen más líneas grises de separación entre ambas tipologías de alojamiento y encontramos más similitudes, ya que comparten con el *coliving* la prestación de servicios adicionales y la creación de un entorno comunitario, las residencias de estudiantes están específicamente destinadas a un grupo demográfico particular y suelen estar vinculadas a instituciones educativas y con una duración

limitada al periodo educativo. Es cierto que, en cuanto a los servicios ofrecidos, las residencias de estudiantes han evolucionado para adaptarse a las nuevas demandas de los jóvenes, incorporando espacios de *coworking*, actividades recreativas y programas de bienestar, más propios de los modelos de *coliving*, aunque mantienen una estructura más rígida y menos flexible, con reglas y horarios establecidos por las instituciones educativas, a las que se hayan vinculadas. El *coliving*, por otro lado, ofrece una mayor flexibilidad y autonomía a los residentes, permitiéndoles personalizar su experiencia de alojamiento según sus necesidades y preferencias. Además, el usuario objetivo del *coliving* tiene un abanico más amplio de perfiles, incluyendo a jóvenes profesionales, emprendedores y personas mayores, mientras que las residencias de estudiantes están limitadas a la población estudiantil, aunque pueden existir combinaciones de ambos perfiles en programas educativos ofertados a profesionales ya consolidados o de mayor edad. En cuanto al uso del suelo, es muy clara la vinculación de las residencias de estudiantes con el uso dotacional, aunque pueda darse también en el residencial comunitario, mientras que el encaje del *coliving* en el uso dotacional requiere un plus probatorio de su componente asistencial, con lo que solo podrá darse en casos más limitados.

Hoteles

Aunque el *coliving* comparte algunas similitudes con los hoteles en lo que a los servicios ofertados se refiere, su finalidad principal no es turística y tiene un especial interés en el establecimiento de una comunidad de intereses afines. Sin embargo, existen diferencias significativas entre los hoteles y el *coliving*. Los hoteles están diseñados principalmente para estancias cortas y transitorias, mientras que el *coliving* se enfoca en la creación de comunidades a medio y largo plazo. Es cierto que los hoteles han comenzado a explorar el concepto de “*hotel residencial o de media estancia*”, que combina elementos del *coliving* con la oferta hotelera tradicional pero los hoteles suelen ofrecer una experiencia más estandarizada y menos personalizada, mientras que el *coliving* permite a los residentes personalizar su experiencia de alojamiento y facilita la participación de éstos en actividades y servicios que fomentan la interacción y la colaboración entre ellos.

6 EL COLIVING EN EL CONTEXTO JURÍDICO ESPAÑOL

6.1 Normativa urbanística

Actualmente, no existe un marco regulatorio específico que establezca o regule el régimen legal del *coliving* en España. Algunas legislaciones autonómicas y normas urbanísticas municipales ya han dado ese primer paso o están en proceso de hacerlo. Haremos un breve análisis de algunas de las más relevantes:

Madrid

La modificación de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que entraron en vigor en noviembre de 2023 introdujo como una de las novedades más relevantes, la regulación de los modelos residenciales emergentes que se plantean en la actualidad como nuevas formas de alojamiento, tales como el *coliving* (*modalidad habitacional consistente en disponer unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten entre sí el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería, que pueden complementarse con otros servicios adicionales de ocio dentro del interior del complejo y que no necesariamente implica vínculo entre los usuarios*) y el *cohousing* como una variante de la vivienda colectiva tradicional en la que predomina una mayor superficie de zonas comunitarias para la convivencia vecinal sobre las zonas privativas de cada vivienda.

Para llevar a cabo esta novedosa regulación, modifica el Capítulo 7.3 referido al Uso Residencial, rompiendo un importante paradigma: **no todo el residencial es vivienda**. Y añadido a ello, el uso residencial puede incluir, además del alojamiento, un elenco de servicios.

Es cierto que las Normas Urbanísticas ya reconocían una figura muy residual, el residencial comunitario, pero ahora se crea una categoría con sustantividad propia, para dividir el uso residencial en **Residencial Vivienda** y en **Residencial Residencia**, que a su vez distingue dos subcategorías, **Residencia comunitaria** (ya existente y que exige que existan vínculos religiosos, sociales o similares entre los inquilinos) y **Residencia compartida**, que es lo que conocemos como *coliving*.

Establece unas normas que limitan su implantación en un edificio o parcela residencial ya que únicamente podrán implantarse en situación de edificio exclusivo, entendemos que con el fin de evitar la coexistencia con otros usos con los que podría entrar en cierta conflictividad como el residencial colectivo tradicional o, incluso, el terciario de hospedaje.

Las unidades de alojamiento estarán integradas por dormitorio y baño y, en ningún caso, podrán situarse en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas. En cuanto a las superficies mínimas de las unidades de alojamiento, se admiten 15 m² por cada unidad de alojamiento privativa para uso individual y 10 m² por persona cuando se comparte, frente a la superficie mínima de 40 m² que se prevé para las nuevas viviendas. Por lo que se refiere a los espacios comunes, se establece una superficie mínima de 25 m² para el conjunto de estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, así como cualesquiera otras zonas de ocio y trabajo, dimensión que se aumentará en 5 m² por cada unidad de alojamiento privativo adicional. Una reciente interpretación municipal ha determinado que las unidades privativas no pueden integrar una cocina ya que ello iría en contra del espíritu de comunidad del que pretende impregnarse el modelo y que la implantación del residencial compartido en edificio residencial existente requiere un cambio de uso.

De otro lado, en lo que respecta al *cohousing* se introducen dos tipos en la categoría de vivienda colectiva: tipo 1, en el que las viviendas completan su programa de forma independiente y tipo 2, en el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y reposo al servicio de los residentes del edificio, en el que se integra precisamente esta modalidad, permitiéndose reducir la superficie mínima de la vivienda de 40 m² a 30 m², siempre que tal minoración de superficie se destine a ampliar los espacios comunes del edificio. Al igual que en las residencias compartidas, las unidades de alojamiento no podrán situarse en plantas inferiores a la baja, si bien en este caso no se exige su implantación en situación de edificio exclusivo.

Por último, es importante señalar que dichas normas son objeto de interpretación constante por los servicios municipales, en ocasiones mediante respuestas que se vienen planteando por los particulares que presentan casuísticas no reguladas por la norma de manera clara. No

siempre las diferentes áreas municipales vienen interpretando de la misma forma las normas, por lo que estos documentos resultan útiles para entender el contenido de las normas en estos períodos temporales en los que aún no tenemos criterios jurisprudenciales que hayan podido realizar dicha interpretación.

Sirvan como ejemplo, algunas cuestiones de interés que fueron objeto de consulta y resueltas por los servicios técnicos municipales y que pueden condicionar de manera importante cualquier proyecto de implantación de un *coliving*, publicadas en junio de 2024:

- 1 En un edificio residencial existente, ¿es posible la implantación de la categoría de residencia compartida si no se transforma todo el edificio?

El artículo 7.3.11.5 de las NNUU establece que las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo. Por ello, en consecuencia, sería necesario el cambio de uso de la totalidad del edificio si se pretendiese su implantación en un edificio existente.

- 2 ¿Se puede compartir baño entre dos dormitorios en las residencias compartidas?

Por razones de privacidad, las unidades de alojamiento, aunque puedan alojar a más de una persona, se configuran en la norma como unidades independientes y autónomas, lo que descarta que el baño pueda ser compartido por varias unidades de alojamiento.

- 3 ¿Pueden tener las unidades de alojamiento privativas espacios adicionales con finalidades distintas a las de dormitorio y baño?

Que las unidades de alojamiento de las residencias compartidas dispusieran de otras zonas distintas al dormitorio y el baño, como pudieran ser zonas de estancia y cocina, distorsionaría su propia naturaleza, dando lugar a unidades de alojamiento con composición similar a la de las viviendas, más propio de una promoción de vivienda colectiva tipo 2, aunque sin cumplir las condiciones normativas de las mismas.

Por lo tanto, para evitar resultados contrarios al objetivo de la MPG de integración de los nuevos modelos residenciales en las adecuadas condiciones de habitabilidad, confort y salubridad, se considera que las unidades de

alojamiento privativas de las residencias compartida solo estarán integradas por dormitorio y baño, con las dimensiones mínimas contempladas en el artículo 7.3.11.3 de las NNUU.

Otras cuestiones que han suscitado también interpretaciones por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Madrid se refieren a la posibilidad de implantar edificios de residencial compartido en edificios existentes que tengan algún grado de protección.

Ello sucede porque en su momento, cuando se introdujeron las modificaciones en el Capítulo 7.3, no se pensó en el impacto que pudiera tener esta nueva configuración de los edificios residenciales con las normas que regulan la protección de los edificios (Capítulo 4).

Para el caso de edificios catalogados con nivel de protección estructural el artículo 4.3.8.5.c) el PGOU97 establece que “*no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior*”.

A este respecto, el artículo 4.3.8.6 PGOU indica que para la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios protegidos con nivel 1 o 2, “*será precisa la tramitación previa de un plan especial de protección, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos, el mantenimiento de las características constructivas y formales del inmueble, y la compatibilidad del nuevo uso propuesto con la conservación de los valores derivados de su tipología original, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN*”.

Sin embargo, el artículo 4.3 PGOU omite cualquier referencia a la posibilidad de subdividir el edificio en unidades menores para poder implantar una residencia compartida. Este es el vacío al que nos referimos y, ante el cual, la Comisión de Seguimiento del Plan General informó que se necesita una modificación del Plan General para establecer que la implantación del uso residencial compartido en edificios con nivel de protección estructural requieran de la tramitación previa de un Plan Especial.

Está modificación de Plan General se encuentra ahora en tramitación y aprobada inicialmente por acuerdo del 12 de diciembre de 2024 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, y publicado en el Boletín de la Comunidad de Madrid el

7 de enero de 2025 (“Plan Reside”), introduce un apartado e) al artículo 4.3.8.5 PGOUM, que prevé la posibilidad de que los edificios catalogados con nivel de protección estructural puedan subdividirse en unidades de alojamiento menores a 60 metros cuadrados mediante la tramitación de un plan especial de protección. Concretamente recoge lo siguiente:

Los edificios catalogados en grado integral y en grado estructural podrán subdividirse en unidades menores a las establecidas en los subapartados b) y c) 6 anteriores, mediante la tramitación de un plan especial de protección en el que se identifiquen los valores del edificio y garantice la conservación de los mismos.

Valencia

A nivel autonómico resulta interesante mencionar la Ley autonómica 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana que tienen como objetivo fomentar el desarrollo de proyectos con espacios comunes que propicien la creación de comunidad de intereses, en un régimen cooperativo o asociativo. Comparte características con el *coliving*, principalmente en el objetivo de crear comunidad, pero se separa en el sentido de estar hablando de viviendas, no ser gestionadas por un operador sino por los propietarios, y por tener como principal objetivo la asequibilidad en cuanto al precio.

Por otro lado, la ciudad de Valencia se encuentra en estos momentos en un proceso de revisión de sus Normas Urbanísticas mediante una Modificación de la Ordenación pormenorizada.

En la actualidad, el artículo 7.4 del Plan General regula el *uso residencial comunitario* describiéndolo como

edificios destinados al alejamiento permanente de colectivos que nos constituyen unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc

Por primera vez, el documento en revisión incorpora las figuras de *coliving*, *cohousing* y *flex living* en su artículo 10.7.

La normativa valenciana distingue entre el uso en residencial o en terciario de estas modalidades en función de que la puesta al usuario sea el mero alojamiento, para que sea considerado residencial, o incluya servicios propios del sector hotelero, considerando en tal caso como un

uso terciario. Y además introduce una limitación temporal en el sentido de que el alquiler por más de 10 días no es turístico.

Cataluña

Por otro lado, si hablamos de normativa a nivel Comunidad Autónoma, Cataluña fue la primera región que ha regulado una modalidad de “*alojamientos de espacios comunes complementarios*” en su Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler.

Como vemos, ha optado por la inclusión de estos modelos en su regulación jurídica como soluciones de emergencia ante la falta de oferta para un sector de la población que presenta grandes dificultades para el acceso a la vivienda, y no como una opción entre diferentes alternativas aspiracionales.

Aunque el *coliving* puede contribuir a ello, no creo acertado enfocar su regulación desde esta óptica exclusivamente y olvidar el objetivo aspiracional y de oportunidad que persiguen la mayoría de los residentes de estos modelos.

6.2 Normativa de arrendamientos urbanos

En el contexto español actual, resulta necesario resaltar las siguientes normas que afectan al arrendamiento de alojamientos:

- **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU):** regula los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto al de vivienda.
- **Código Civil:** proporciona el marco general para los contratos de arrendamiento.
- **Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre que regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos:** normativa nacional que traspone la normativa comunitaria para alojamientos que se ofrecen a través de plataformas.
- **Normativa sectorial sobre alojamientos turísticos:** regula los requisitos y condiciones para los alojamientos turísticos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y el Código Civil proporcionan el marco general para los contratos de arrendamiento, incluyendo aquellos que podrían aplicarse al *coliving*. La normativa sectorial sobre alojamientos

turísticos también puede ofrecer algunas directrices relevantes, especialmente en lo que respecta a los requisitos de habitabilidad y los derechos de los inquilinos.

Sin embargo, es evidente que se necesita una normativa específica que aborde las particularidades del *coliving*, incluyendo aspectos como la duración de los contratos, los servicios adicionales, y las obligaciones de los operadores y los usuarios. Esta normativa específica debería ser desarrollada en colaboración con los diferentes actores del sector, incluyendo operadores de *coliving*, inquilinos, y autoridades locales y regionales, para asegurar que se aborden todas las necesidades y preocupaciones relevantes.

Como hemos apuntado ya, las características clave del *coliving* y, en general de lo que venimos ya denominando como *flex living*, son i) explotados en régimen de alquiler con los espacios amueblados; ii) con uso temporal en cuanto al plazo contractual; iii) explotados por un tercero profesional que realiza una actividad económica; iv) que constituye durante ese plazo temporal la residencia habitual del arrendatario; v) que se crea una comunidad de intereses afines; vi) que incluyen servicios y no un mero alojamiento.

Resulta importante detenernos en analizar si existen unos plazos mínimos de arrendamiento de los espacios de *coliving* o *flex living*, y para ello es importante distinguir en lo que entendemos por **residencia habitual o residencia permanente**, aunque muchas veces se utilicen ambos términos como si fueran la misma cosa. Ser considerado como residencia habitual puede tener también consecuencias desde el punto de vista fiscal, de empadronamiento y exigencia de servicios, de obligaciones en cuanto a los plazos de contrato, etc.

A modo de ejemplo, el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales establece en su artículo 3.2 que se considera que la vivienda es destinada a domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año.

La Ley 1/1999 de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid determina como infracción muy grave “d) La utilización de los establecimientos de alojamiento turístico como residencia

permanente, o cualquier otra finalidad distinta del uso turístico”.

Habitual es aquello que se hace, padece o posee con continuación o por hábito mientras que permanente es aquello que permanece, que tiene una duración firme, constante con vocación de estabilidad, de inmutabilidad.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLs2015) en su artículo art. 2.3 define lo que considera Residencia habitual, señalando que es la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año y las normas fiscales se pronuncian en igual sentido.

El INE entiende por residencia habitual el lugar donde una persona normalmente pasa los períodos diarios de descanso, sin tener en cuenta las ausencias temporales por viajes de ocio, vacaciones, visitas a familiares y amigos, negocios, tratamiento médico o peregrinación religiosa. No obstante, se ha de puntualizar que solo se considerarán residentes habituales en una circunscripción territorial:

- Aquellos que, según la definición anterior, hubieran residido habitualmente en la misma por un período continuado de al menos doce meses.
- Aquellos que, según la definición anterior, hubieran establecido su residencia habitual en la misma hace menos de doce meses pero tuvieran intención de permanecer en ella al menos un año.

Según la jurisprudencia, las notas que definen la temporalidad son las siguientes:

- 1 En primer lugar, “temporalidad” debe entenderse de una manera amplia y flexible.
- 2 Existencia de un plazo concertado para habitar transitoriamente y por razones diversas la vivienda.
- 3 Cuando claramente la ocupación del inmueble responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato, y no a la necesidad de habitarlo permanentemente.
- 4 No tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario.
- 5 Limitación temporal u ocasional de los períodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua.

- 6 Indicar en el contrato cual es el domicilio habitual del arrendatario puede ser entendido como una prueba de que el arrendamiento del *flex living* no es permanente.
- 7 Arrendar la vivienda completamente amueblada (nota que puede ser común a unos y otros arrendamientos pero que se predica generalmente de los de temporada, siendo uno más de los exponentes para presumir que no se está en presencia de un arrendamiento de vivienda habitual).

La LAU establece que los alquileres de vivienda que no tengan especificado contractualmente el plazo, tendrán una duración mínima de 1 año.

La LAU no está regulando esta limitación temporal para el *coliving* por dos razones fundamentales. La primera, que no hablamos de vivienda en el sentido técnico de la palabra (aunque la LAU habla en su artículo 2.1 de *edificación habitable*) y, la segunda, que el usuario o destinatario no busca satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

Es importante añadir que cuando se redactó la LAU no se estaba pensando en estos nuevos modelos de habitar los edificios, lo que podría sugerir su aplicación más o menos forzada, pero tampoco las posteriores modificaciones han incluido referencia alguna a estos modelos, como sí dejó claro en su artículo 5 al dejar excluidos de su régimen las viviendas de uso turístico:

la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro medio de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando está sometida a un régimen específico, derivado de una normativa sectorial turística.

En cualquier caso, soy de la opinión, de que cuando el objeto de arrendamiento no es una vivienda en el sentido técnico de la palabra, las normas arrendatarias que se le deben aplicar, a lo sumo, son las que en la LAU se refieren al uso distinto de vivienda y, por supuesto, las generales del Código Civil.

Una cuestión que genera una gran controversia es el plazo de duración de los contratos de *coliving* o *flex living*, en general. ¿Opera la libertad de pactos sin límites o existen prorrrogas forzosas

como ocurre con la vivienda (hasta cinco años en el caso de que el arrendador sea persona física y siete años si es persona jurídica¹)?

Es importante destacar que el usuario de un *flex living* precisamente lo que busca es la flexibilidad, también en cuanto al plazo contractual. No necesita una protección legal en este sentido porque ello le alejaría de su objetivo, como quizás sí pueda serlo el arrendatario de una vivienda para uso permanente.

Por tanto, las características del objeto del arrendamiento, el objetivo del usuario, la consideración del alojamiento como un servicio y, como no, porque la LAU no establece plazos mínimos para los arrendamientos de uso distinto de vivienda, nos llevan a concluir que impide la libertad de pactos en cuanto a los plazos de arrendamiento.

6.3 Relaciones jurídicas de los intervinientes y tipos contractuales

Otro de los aspectos que resulta imprescindible analizar y que diferencia los modelos de *flex living* y del *coliving* del arrendamiento tradicional, es el modo en que se articulan las relaciones entre los sujetos intervinientes, ya que habitualmente es una relación a tres. La entrada de la figura del gestor, empresa explotadora del negocio, que viene incluso exigida legalmente en la mayoría de las normativas, se configura como una figura intermedia entre propietario y usuario.

El contrato de arrendamiento de habitación o, en algunos casos, el contrato de arrendamiento sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, regularán parte de las relaciones de los intervinientes, aunque por las características que antes apuntábamos deberá existir otro nexo contractual entre propietario y empresa gestora en las que se pueden dar diferentes fórmulas, desde el arrendamiento común hasta figuras de *management* u otras fórmulas mixtas y más sofisticadas en las que se pueda compartir el riesgo de la explotación.

Además, en el caso de proyectos que puedan dar cabida a soluciones de determinados segmentos de la población que pudieran ser implantados en suelos dotacionales, podrán surgir relaciones

¹ Artículo 9 de la LAU en la modificación introducida por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 marzo.

contractuales entre las empresas gestoras y entidades públicas o privadas.

Por tanto, el diseño jurídico de la operación deberá ser abordado de manera particular y con total libertad de pactos, conforme a lo establecido en el artículo 1255 del Código Civil articulada sobre un contrato de arrendamiento o subarrendamiento de habitación o unidad de alojamiento y servicios, donde es recomendable establecer, al menos:

- objeto del contrato
- duración y causas de finalización del contrato
- uso
- precio y servicios que incluye²
- garantías
- normas de régimen interno

6.4 Flex living, coliving y otras fórmulas contractuales afines

Flex living y arrendamiento de vivienda

Dos son las principales diferencias de los modelos de coliving y los de arrendamiento de vivienda.

Por un lado, el objeto arrendado, ya que los espacios privativos no cumplen normalmente el programa mínimo de vivienda. Y, por otro lado, el destino, ya que el usuario de un coliving no busca satisfacer la necesidad de alojamiento con carácter de permanencia, aunque sí habitual.

Si hablamos de flex living, en general, quizás nos encontremos con un objeto similar en ocasiones, ya que cabe perfectamente el arrendamiento de vivienda, pero igualmente sería diferente en cuanto al destino del alquiler, que no constituye la necesidad permanente de vivienda, lo que encajaría mejor en el contrato de temporada.

Por ello, entendemos que en ningún caso deben ser aplicadas para los proyectos de flex living las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (en adelante LAU) para uso de vivienda.

Coliving y contrato de habitación

Si hablamos de coliving, podemos asegurar que el contrato de habitación es el tipo de contrato

que más encaja y en el que impera la libertad de pactos, según lo dispuesto en los artículos 1542 a 1582 del Código Civil. Su objeto y destino se asemejan pero como hemos dicho el componente de servicios que van más allá del mero alojamiento, la importancia y calidad de los espacios comunes y la creación de comunidad de intereses afines que se dan en el *coliving* y no en el arrendamiento de habitación, marcan la diferencia entre ambos.

Mayores diferencias hay en el *flex living*, cuando este se refiere a una vivienda, por la diferencia esencial en el objeto.

Coliving y contrato de hospedaje

El contrato de hospedaje es un contrato atípico y de naturaleza compleja, de trato sucesivo en el que se combina el arrendamiento de cosas (espacio), arrendamiento de servicios, que tiene una duración temporal.

En lo que respecta a los servicios ofertados junto al alojamiento, la temporalidad y la similitud del objeto —un espacio privativo junto con espacios comunes en el mismo edificio—, existe una identidad entre el contrato de hospedaje de la industria hotelera y el *coliving*, es decir, en el objeto, si bien en cuanto a la finalidad de la estancia se diferencia, ya que el *coliving* persigue la habituabilidad en la estancia mientras que el modelo hotelero tiene una motivación fundamentalmente turística (incluida el turismo de negocios) o vacacional.

7 CONCLUSIONES

El *coliving* representa una nueva fórmula de alojamiento que responde a las necesidades de una sociedad en constante cambio. Su encaje en el ordenamiento jurídico español requiere una adaptación flexible a las normativas existentes, considerando sus características híbridas entre el uso residencial y el uso terciario. Comparado con otras figuras de alojamiento, el *coliving* se distingue por su carácter aspiracional y comunitario con prestación de servicios adicionales con diferente alcance, lo que lo convierte en una opción atractiva para diversos perfiles de usuarios.

2. La consulta vinculante de la Agencia Tributaria V2607-22, de 22 de diciembre del 2022 analiza la aplicación del IVA a la explotación bajo la modalidad de *coliving*, considerando que este tipo de arrendamiento puede también quedar sujeto y no exento de IVA en la medida en que, además de la correspondiente habitación o apartamento, se ofrezcan conjuntamente otros servicios adicionales que puedan ser asimilables a los de la industria hotelera.

Se encuadra dentro de lo que conocemos como *flex living*, en el que se incluyen otras fórmulas más enfocadas a la creación de comunidad como el *cohousing* o el *cosenior* o *senior living*, o con una menor interacción comunitaria como las residencias de estudiantes o los alquileres temporales flexibles.

Fórmulas todas ellas que han ganado protagonismo debido a los cambios sociales y a una limitada oferta de vivienda en España, unido a unos fundamentos de mercado favorables.

Factores como el fuerte crecimiento demográfico (la población aumentó en medio millón de habitantes al año en promedio entre 2022 y 2024), el aumento de los estudiantes internacionales atraídos por la calidad de la oferta educativa (incremento del 40% frente al periodo prepandemia) y el envejecimiento poblacional (los mayores de 65 años superarán el 25% de la población española a partir de 2030) respaldarán la expansión de este segmento a medio y largo plazo (fuente CAIXABANK RESEARCH).

La edad media de emancipación en España se sitúa en torno a los 29 años, según datos de INE, una de las más altas de Europa. Además, el número de personas por hogar ha disminuido en las últimas décadas, pasando de 3,2 personas por hogar en 1991 a 2,5 en 2020. Se espera que esta tendencia continúe en los próximos años, hasta llegar a un ratio aún menores, con un aumento en el número de hogares unipersonales y una mayor demanda de soluciones de alojamiento flexibles y asequibles.

Además, el *coliving* puede ofrecer una solución a la escasez de viviendas asequibles, al proporcionar opciones de alojamiento más económicas y flexibles que las viviendas tradicionales. Esto

puede ser especialmente beneficioso en áreas urbanas con precios altos donde el *coliving* puede ayudar a aliviar la presión sobre el mercado de alquiler y ofrecer alternativas accesibles para diferentes perfiles de usuarios.

Resulta indudable la contribución del *coliving* al desarrollo económico local, por ser un herramienta idónea para proporcionar alojamiento a los empleados de empresas que pretenden implantarse en una ciudad o ampliar su actividad con nuevas líneas de actividad.

Esa capacidad de atraer talento con profesionales y emprendedores que buscan un entorno de vida y trabajo flexible y colaborativo, esa una de las razones de su extraordinario desarrollo.

Para garantizar ese desarrollo resulta necesaria una regulación adecuada. Es fundamental establecer un marco normativo específico que proporcione seguridad jurídica a los operadores y proteja los derechos de los usuarios, permitiendo una convivencia armoniosa con las formas tradicionales de alojamiento y defendiendo la libre competencia. Este marco normativo debe incluir aspectos como la definición clara del *coliving*, los requisitos de habitabilidad, las obligaciones de los operadores, los derechos de los usuarios y las medidas de control y supervisión y un amplio margen de compatibilidad con otros usos a los que complementa.

Resultaría, además, una gran oportunidad de colaboración entre el sector público y privado para promover el desarrollo sostenible del *coliving* y asegurar que se integre de manera efectiva en el tejido urbano.

