

Un espacio para el coliving

Antonio Ñudi Tornero y Carlos Peña Rech

El *coliving* es un fenómeno que está irrumpiendo con fuerza en nuestra sociedad para ofrecer respuestas a un público que busca una forma distinta de vivir, más flexible y adaptable a sus necesidades.

Los espacios de *coliving* están pensados desde el inicio para favorecer el funcionamiento de la comunidad de *colivers*, por lo que la arquitectura y el diseño interior son elementos sustanciales del proyecto, y se valoran, cada vez más, la sostenibilidad y la eficiencia energética del edificio y el uso de aplicaciones informáticas.

Este libro se aproxima al *coliving* desde los puntos de vista jurídico-civil, contractual, urbanístico y de oportunidad de negocio.



Colección Sin prejuicios 3

Antonio Ñudi Tornero y Carlos Peña Rech

Un espacio para el coliving

Un espacio para el coliving

Antonio Ñudi Tornero y Carlos Peña Rech

Un espacio para el *coliving*

Antonio Ñudi Tornero
y Carlos Peña Rech

Prólogo de

Sigfrido Herráez Rodríguez y Enrique Manzano Martínez

Con textos de

Borja de Gabriel Pérez-Sauquillo

y entrevistas a

Araceli Martín Navarro (Coword),

Juan Velayos Lluís (JV20 Investment&Advisory),

Juan Portilla Sebastián de Erice (Agartha Capital),

Irene Trujillo Félix (DoveVivo) y

Alejandro Fernández Luengo (ColivINN)

Índice

Prólogo

UNA NUEVA FORMA DE VIDA
Sigfrido Herráez Rodríguez y Enrique Manzano Martínez
[6]

Introducción

COLIVING. UNA NUEVA REALIDAD SOCIAL
Antonio Ñudi Tornero
[9]
El nacimiento del *coliving*
El *coliving* busca su espacio
Proyectos de *coliving*

Parte 1. Legal y fiscal

1. ANÁLISIS DEL *COLIVING*
DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL Y FISCAL
Carlos Peña Rech
[19]

1.1. Normativa, jurisprudencia y doctrina.

**Análisis de las distintas figuras jurídicas aplicables a la luz
de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Código Civil y la normativa**

sectorial sobre alojamientos turísticos

- 1.1.a. *Coliving* y arrendamiento de vivienda
- 1.1.b. *Coliving* y arrendamiento de temporada
- 1.1.c. *Coliving* y contrato de habitación
- 1.1.d. *Coliving* y contrato de hospedaje

1.2. Comparación con figuras afines más tradicionales.

Las residencias de estudiantes y las residencias de ancianos

- 1.2.a. Residencias de mayores y sénior *coliving*
- 1.2.b. Residencias de estudiantes y *coliving*

1.3. La fiscalidad del *coliving*

(por Borja de Gabriel Pérez-Sauquillo)

- 1.3.a. Tributación indirecta de los servicios de arrendamiento
a personas jurídicas (entidades gestoras o no)

1.4. Conclusiones

Parte 2. Jurídico-civil y contractual

2. EL RÉGIMEN CONTRACTUAL.
EL PROPIETARIO, EL USUARIO Y EL GESTOR
Carlos Peña Rech
[35]

2.1. El contrato de arrendamiento de la unidad de alojamiento

- 2.1.a. Objeto y servicios incluidos
- 2.2.b. Duración
- 2.2.c. Uso o destino
- 2.2.d. Precio y garantías adicionales

2.2. Normas de régimen interno del *coliving*. Normas de convivencia y uso de los elementos privativos y comunes

2.3. Resolución del contrato y desahucio

2.4. Perfil del coliver y requisitos de acceso

2.5. El contrato de gestión

- 2.5.a. Descripción de los servicios de gestión
- 2.5.b. Designación de persona clave
- 2.5.c. Honorarios de gestión
- 2.5.d. Otras cláusulas

Parte 3. Urbanístico

3. NORMATIVA URBANÍSTICA Y RÉGIMEN DE USOS.
LA NECESIDAD DE REGULAR EL USO ESPECÍFICO DEL *COLIVING*
Antonio Ñudi Tornero
[51]

3.1. El uso de *coliving*

3.2. Caso de estudio. Madrid

Parte 4. Los profesionales del sector *coliving*

4. LA IMPLANTACIÓN DEL *COLIVING* EN ESPAÑA
Antonio Ñudi Tornero
[69]

4.1. Asociaciones. Aspectos y tipos de perfil de la demanda de *coliving*

- 4.1.a. Aspectos de la demanda de *coliving*
- 4.1.b. Tipos de perfil de la demanda de *coliving*

4.2. Analistas e inversores

4.3. Operadores de proyectos de *coliving*

Apéndices

[89]

Prólogo

Una nueva forma de vida

En este mundo técnico-jurídico-urbanístico tan complejo con el que lidiamos a diario, cualquier novedad nos produce, como seres humanos, esa doble sensación de curiosidad por todo lo que nos rodea e inquietud o temor irracional a lo nuevo.

Sin embargo, resulta evidente que el concepto de vivienda requiere una transformación fruto de la necesaria colaboración de la arquitectura y el derecho, en definitiva, un cambio de paradigma en la concepción dominante que de ella encontramos en la legislación y también en su definición en los planes de ordenación urbana municipales (POUM).

El modelo de *coliving* se planteó en sus inicios como una oferta de espacios habitacionales para adultos, que devolvían al subconjunto de los jóvenes profesionales urbanos el ‘paraíso perdido’ al dejar la universidad. Sin embargo, hoy su versatilidad atrae también, además de al tradicional desplazado laboral temporal, a personas de otros perfiles y otras edades, que quieren algo más que una habitación o un piso de alquiler, y escogen compartir alojamiento y espacios comunes con otras muchas instalaciones posibles: gimnasio, estudio, zonas de trabajo, etc., y asimismo evitar lo que se conoce como «la tragedia de los comunes» y acceder a servicios como conexión wifi, limpieza, luz, agua y calefacción.

El *coliving*, —como nueva forma de vida, como concepto híbrido entre el alquiler residencial tradicional y el hospedaje, con servicios de máxima calidad, precios competitivos y un tipo de convivencia en comunidad, en el que se comparten intereses e inquietudes— se está abriendo paso a marchas forzadas en nuestras ciudades, y tiene que encontrar su lógico posicionamiento normativo.

Resulta evidente que este nuevo tipo de convivencia transformará la ciudad. El *coliving* busca localizaciones tanto en el entorno de las oficinas centrales de las grandes corporaciones como en los barrios más populares, y brindará soluciones inmobiliarias a muchos edificios cuyos propietarios no encuentran un uso claro para ellos. Además, una de sus consecuencias inmediatas puede ser el descenso de la tensión del mercado de alquiler residencial, al moderar parte de la oferta y la demanda.

Son cambios surgidos en el necesario proceso de repensar nuestras ciudades tras la pandemia de la COVID y el confinamiento, como formas de relacionarnos en ellas, y llegan para quedarse, como continuación de la defensa de la salud iniciada por la arquitectura moderna en el siglo pasado.

Definir esa nueva fórmula de convivencia y relaciones que da respuesta a una inédita realidad social, analizarla desde el punto de vista legal y urbanístico y revelar la imprescindible figura del gestor entre el propietario y el usuario forma parte del contenido de esta obra, seguramente la primera sobre este tema, y a la que le deseamos mucho éxito.

Sigfrido Herráez Rodríguez

Arquitecto

Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)

Enrique Manzano Martínez

Doctor arquitecto

Introducción

Coliving. Una nueva realidad social

Antonio Ñudi Tornero

Es incuestionable que el descubrimiento de la electricidad, allá por el año 1600, fue el germen de un cambio social, de una verdadera transformación, no tanto por la aparición de una nueva tecnología, sino porque se puso al alcance de todos.

Lo mismo ha ocurrido con Internet: si bien es cierto que el siglo XX lo trajo al mundo, no cabe ninguna duda de que la gran revolución del siglo XXI es su democratización y la conectividad que produce.

Internet ha pasado de ser un invento a convertirse en algo consustancial a la existencia al erigirse como la herramienta para desarrollar nuestra principal actividad como seres humanos: relacionarnos con los otros en todas las facetas, familiares y profesionales, públicas o privadas.

Fue a principios de los años setenta cuando se empezó a acuñar la expresión *ordenador personal (personal computer, PC)* y empresas como Apple o IBM iniciaron una carrera, con diferentes estrategias, para desarrollarlo y lograr una implantación masiva a nivel doméstico. Este proceso tardaría aún más de dos décadas en llegar. Desde entonces, la transformación digital es vertiginosa; las redes sociales, la interconectividad y el *smartphone* han cambiado el mundo de las relaciones humanas, la economía, el acceso a la información y, en definitiva, la sociedad.

La diferencia entre estas revoluciones sociales es que la que trajo consigo la electricidad se produjo durante un período de más de doscientos años, mientras que la que ahora vivimos es mucho más rápida, potente y disruptiva: menos de veinte años han sido suficientes.

Colección *Sin prejuicios*

La **Fundación Arquia** es una entidad cultural privada sin ánimo de lucro creada por Arquia Bank en 1990 (antes Caja de Arquitectos), con el objetivo de promover fines de carácter cultural, social, asistencial, profesional y formativo en el campo de la arquitectura, la construcción, el diseño, el urbanismo y, en general, de todo aquello relacionado con el quehacer de los/as arquitectos/as y otras profesiones afines. Así, desde 2018, tras la integración de Caja de Abogados a Arquia Bank, la Fundación Arquia ha revisado y ampliado sus objetivos para incorporar proyectos dirigidos al colectivo jurídico, es decir, profesionales del derecho.

En este sentido, el proyecto editorial de la Fundación Arquia contempla varias colecciones (libros, catálogos, audiovisuales, ebooks, etc.) que se orientan a la consolidación y permanencia de estas en el panorama cultural español gracias a la difusión de la cultura arquitectónica y jurídica, así como el compromiso social que representa la figura y los servicios del arquitecto/a y el abogado/a.

Por tanto, la colección ***Sin prejuicios*** se centra en la publicación de manuscritos que, por su formato y contenido, breve y conciso, tienen el objetivo de difundir y aproximar la arquitectura y el derecho al ciudadano no especializado, mediante temáticas que aborden la interdisciplinariedad entre arquitectura y derecho u otras materias para contribuir y afianzar un espíritu crítico y una curiosidad sin prejuicios, tal como afirmaba Walt Whitman: «*Be curious, not judgmental*» («Sé curioso, no prejuicioso»); gracias a autores y autoras de reconocida trayectoria profesional en sus respectivos ámbitos de especialización.

fundacion.arquia.com/ediciones/publicaciones/colecciones/

Títulados publicados:

1. *Sin Prejuicios. Escritos sobre arquitectura, arte, cine, jardines y otros recuerdos* (2020), Arturo Franco
Finalista XV BEAU Muestra Investigación-Publicaciones 2021
2. *Arquitectura con derecho(s)* (2020), Dulce Xerach

ÚLTIMOS TÍTULOS PUBLICADOS EN OTRAS
COLECCIONES DE LA FUNDACIÓN ARQUIA (EDITORIAL)

La cimbra (ES/PT). Pensamiento y crítica arquitectónica

16. *El niño, la ciudad y el artista* (2021), Aldo van Eyck. Prólogo de Tess van Eyck. Introducción, edición y traducción de Alejandro Campos Uribe
15. *Casas deshabitadas / Casas desabitadas* (2020), Juan Luis Trillo de Leyva (Ilustraciones de Pablo Amargo)
14. *El compás y la cámara / O compasso e a câmara* (2020), Manuel García Roig
13. *Entre(vistas) arquitectónicas / Entre(vistas) arquitetónicas* (2019), Octavio Mestre. (Prólogo de Patxi Mangado)

arquía/tesis (ES). Tesis doctorales de arquitectura ganadoras en la convocatoria ibérica del concurso biennial de tesis de arquitectura de la Fundación Arquia y el Premio Solà-Morales de urbanismo.

45. *Acciones infra-leves* (2020), Evelyn Alonso
44. *La Avenida Paulista como centro urbano lineal* (2020), Renata Priore
43. *El acontecimiento en un mundo como yuxtaposición* (2020), Amadeu Santacana
42. *Materia informada* (2019), Ignacio Borrego

Finalista XV BEAU Muestra Investigación-Publicaciones 2021

arquía/temas (ES). Proyectos de investigación, monografías de arquitectos/as, tratados, etc.

44. *Mestres. Arquitectura Moderna en la Comunidad Valenciana*, (2021), José Ángel Fernández-Llrebres, grupo de investigación Arquitectura-Pensamiento-Procesos
43. *José María García de Paredes, 1924-1990* (2019), edición a cargo de Ángela García de Paredes **Premio XV BEAU Investigación-Publicaciones 2021. Finalista FAD Pensamiento y crítica 2021**
42. *Destino Barcelona. Arquitectos, viajes e intercambios, 1911-1991* (2018), edición a cargo de Josep M. Rovira, Enrique Granell y Carolina B. García, grupo de investigación GRHACCI

arquía/e-temas (ES). Manuales para la formación especializada de los profesionales de la arquitectura

7. *Deontología y arquitectura. Manual para un ejercicio profesional digno* (2019), Eloy Algorri y Gloria Gómez
6. *Guía tecnológica del arquitecto perito. Todo lo que no es medir es opinar* (2019), Débora Serrano García
5. *Patología y recalce de las cimentaciones* (2018), Juan F. Navarro Campos

arquía/documental (ES, libreto y audiovisual). Documentales sobre arquitectura

41. *La escala humana. Pensando las ciudades de Jan Gehl* (2019), Andreas Dalsgaard
40. *Congreso Anyway. La ciudad de las ciudades* (2019)
39. *Microtopia. Otras formas de habitar* (2019), Jesper Wachstmeister

arquía/maestros (ES-PT-EN, libreto y audiovisual). Entrevistas a arquitectos relevantes de la arquitectura contemporánea realizadas por Luis Fernández-Galiano

14. *Conversaciones con Peter Eisenman* (2019)
13. *Conversaciones con Norman Foster* (2019)
12. *Conversaciones con Renzo Piano* (2018)