

La nueva regulación del alojamiento con espacios comunes complementarios en Cataluña

Decreto-ley catalán 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. – Primer intento del “coliving” en Cataluña –

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Rafael Fernández Bautista
Socio del Departamento de Regulatorio
683 651 056
rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Natalia Ruigómez Ruigómez
Abogada del Departamento de Regulatorio
610 375 679
natalia.ruigomez.ruigomez@pwc.com

El 12 de diciembre de 2020 entró en vigor el Decreto-ley catalán 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 (“Decreto-ley 50/2020”).

El objetivo, según establece la Exposición de Motivos de la norma, es incrementar el parque de vivienda protegida y facilitar el acceso a la vivienda de alquiler en todos los niveles (social, asequible o libre) en Cataluña.

Para ello, la norma trata 3 elementos:

(i) la actualización de los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial no regidas por el sistema de determinación de precios y rentas establecido por el Decreto-ley 17/2019; (ii) la configuración jurídica de una nueva tipología de vivienda, “alojamientos con espacios comunes complementarios” y; (iii) la obligación legal de las Administraciones que dispongan de datos sobre rentas de alquiler, de cederlas a las Administraciones competentes para ejercer actuaciones de control e inspección en materia de contención de rentas.

Cabe abordar la nueva regulación de los alojamientos con espacios comunes complementarios.

La norma se hace eco de la falta de encaje en el actual marco normativo de esta nueva fórmula de vivienda de alquiler con una importante demanda. Así, crea la tipología de vivienda compartida, esencialmente en

régimen de alquiler, que no era posible por los límites establecidos en la normativa de habitabilidad y vivienda.

Y es que, hasta ahora, la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda, consideraba vivienda a la edificación fija, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble y los anexos vinculados, teniendo que acreditar las condiciones de habitabilidad del Decreto 141/2012, de 30 de octubre.

Por lo tanto, el Decreto-ley 50/2020 incluye como nueva tipología de vivienda “el alojamiento con espacios comunes complementarios” quedando definida como: “la vivienda que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tiene una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de las tipologías de vivienda y que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada”.

Asimismo, define como “espacios comunes complementarios”, a aquellos espacios de uso compartido de un edificio, otros que los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa que, de acuerdo con el nivel de calidad exigida por la normativa de habitabilidad, complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de todos o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio.



[Ley catalana 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda](#)



Entre las disposiciones aprobadas este año en Cataluña, focalizadas en incrementar el parque de vivienda protegida y contener los precios de alquiler con la oferta de viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles, destacan el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Cabe recordar que la Ley 11/2020, de 18 de septiembre vino precedida de varios intentos previos de regulación autonómica sobre el precio del alquiler, que no fueron convalidados por el Parlamento de Cataluña (Decreto ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y del Decreto ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda).

El Decreto-Ley queda pendiente de ser convalidado por el Parlamento.

De lo anterior se desprende la viabilidad de destinar a vivienda un espacio privativo con una superficie inferior a la establecida hasta ahora en la normativa de habitabilidad para las viviendas, siempre y cuando disponga de espacios comunes que complementen dicha superficie privativa de tal forma que, la suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponda de los espacios comunes complementarios, no sea inferior a dicha superficie mínima establecida por la normativa de habitabilidad (36m²).

Hasta la adaptación de la normativa de habitabilidad, las principales superficies mínimas serán las siguientes:

- Espacios comunes complementarios: 6m² útiles y círculo de 2,45m diámetro.
- Espacios privativos de los alojamientos con espacios comunes complementarios: 24m².
- Sumatorio de ambas superficies útiles: 36m².
- Conjunto de espacios que integran la sala de estar, el comedor y la cocina: 20m².

De este modo, se abre la posibilidad a la construcción de alojamientos de 24m² que compartan en un mismo edificio espacios comunes no inferiores a 6m² (que, si se quiere “apurar” la superficie de 24m² de los espacios privativos de los alojamientos, para poder cumplir con los 36m² mínimos obligatorios, la superficie de dichos espacios comunes complementarios tendría que ser de 12m² mínimo).

Aún así, la norma no establece dichos espacios comunes complementarios pueden comprender alguno de los elementos obligatorios de la vivienda que establece la normativa de habitabilidad.

Por ello, a sensu contrario, parece desprenderse que los espacios privativos de estos nuevos alojamientos deberían mantener los elementos mínimos obligatorios de las viviendas (como la cocina o el baño). Seguramente será objeto de estudio y debate la posible repercusión de los espacios complementarios en el precio del alquiler o venta.

Como se mencionaba anteriormente, el cálculo de la superficie útil de los espacios comunes complementarios que se atribuye a cada vivienda o alojamiento se tiene que hacer de forma proporcional a la superficie útil de las viviendas.

Por último, si los alojamientos con espacios comunes complementarios conforman la totalidad de un edificio, este no se podrá dividir horizontalmente; y, en el caso de que ocupen solo una parte de un edificio ya en régimen de propiedad horizontal, dicha parte se configurará como un elemento diferenciado del resto de los elementos que integran el edificio.

Este fin de priorizar el mercado del alquiler, ya fue adelantado en el Decreto-ley 17/2019 que introdujo un nuevo artículo 57.bis en el Texto Refundido de la Ley catalana de urbanismo, habilitando a los instrumentos urbanísticos para que establezcan reservas de suelo para la construcción de edificios de viviendas por pisos sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, con destino al alquiler.

Por otro lado, el Decreto-ley 50/2020, además de dar respuesta a la demanda de la sociedad (jóvenes emancipados, creciente movilidad laboral, etc.), podría considerarse que da una buena oportunidad a los promotores inmobiliarios para aumentar el número de viviendas de los edificios, en una suerte de primera regulación del “coliving” tan demandada por el sector privado, empezando a otorgar seguridad jurídica a las promociones inmobiliarias de este tipo necesarias para el aumento de la vivienda.

Y, es que, cabe considerar que esta alternativa habitacional, al permitir materializar nuevas promociones de viviendas más pequeñas, esté permitiendo de forma implícita aumentar la densidad del uso residencial sin incrementar la edificabilidad, esto es: que, manteniendo la edificabilidad marcada por el planeamiento, se pueda construir un mayor número de viviendas (con un tamaño más reducido).