

---

## NUEVA REGULACIÓN INTRODUCIDA POR EL DECRETO LEY 50/2020, DE 9 DE DICIEMBRE DE MEDIDAS URGENTES PARA ESTIMULAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE CON PROTECCIÓN OFICIAL Y NUEVAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO EN RÉGIMEN DE ALQUILER

---

La entrada en vigor del Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda asequible con protección oficial y nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler (en adelante “Decreto Ley 50/2020”) ha supuesto la introducción de un nuevo marco jurídico que incide directamente en el mercado de la vivienda mediante la modificación de las siguientes normas:

- **Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda** (intervención en el precio de venta y rentas máximas de las viviendas de protección oficial en régimen general i especial);
- **Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda** (creación de la nueva tipología de vivienda “alojamiento con espacios comunes complementarios” y fijación de sus requisitos de implantación y condiciones de habitabilidad);
- **Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo** (se introduce el destino a “alojamiento con espacios comunes complementarios” como excepción a la reserva de terrenos para equipamientos y espacios libres en modificaciones de planeamiento que impliquen el aumento de la densidad del uso residencial sin incremento de edificabilidad); y
- **Ley 11/2020, de 18 de setiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de vivienda** (se declara nulo el pacto relativo a la repercusión de gastos generales y servicios individuales al inquilino en aquellos contratos de alquiler de vivienda suscritos en los 5 años anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley 50/2020 -12 de diciembre de 2020- que no contemplaran dicha previsión).

Como ya es habitual, mediante un Decreto Ley se procede a la modificación simultánea de normas que inciden directa o indirectamente con el objeto del mismo. En concreto, los aspectos más trascendentes de la nueva regulación se establecen en los siguientes:

- (i) **Intervención en el precio de venta y rentas máximas de las viviendas de protección oficial en régimen general y especial**

Las viviendas de protección oficial que se califiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto 50/2020- 12 de diciembre de 2020- se sujetan a los siguientes precios y rentas máximas:

ZONA	RÈGIM GENERAL VENDA (€/m <sup>2</sup> )		RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m <sup>2</sup> )	
	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.385,63	1.192,81	8,95	4,48
B	1.938,32	969,16	7,27	3,63
C	1.714,67	857,33	6,43	3,21
D	1.491,02	745,51	5,59	2,80

ZONA	RÈGIM ESPECIAL VENDA (€/m <sup>2</sup> )		RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m <sup>2</sup> )	
	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.096,74	1.048,37	7,87	3,93
B	1.817,18	908,59	6,81	3,41
C	1.607,50	803,75	6,02	3,01
D	1.397,83	698,91	5,24	2,62

Asimismo, se consolida la desaparición de la vivienda de protección oficial concertada, modalidad que otorgaba más margen para el promotor de esta tipología de vivienda social.

- (ii) **Creación de la nueva tipología de vivienda “alojamiento con espacios comunes complementarios” y fijación de los requisitos y condiciones de habitabilidad para su implantación. Habilitación del Co-living con sus luces y sombras.**

El Decreto Legislativo 50/2020 modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda para introducir la figura del “**alojamiento con espacios comunes complementarios**”.

- En cuanto a su definición es necesario precisar:

Bajo dicha categoría se recogen aquellas viviendas que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tienen una superficie destinada a espacio privativo inferior a la fijada para el resto de tipologías de vivienda y que, además, se vincula a unos “*espacios comunes complementarios*”.

Dichos espacios comunes complementarios se conciben como aquellas zonas de un edificio, distintos de los elementos comunes de la edificación que, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementen el uso y disfrute privativo de todo o parte de las viviendas o alojamientos que comprenda el edificio.

Su disposición en el mercado se prevé bajo el régimen de alquiler.

Al respecto es necesario destacar que, a pesar de la denominación de “alojamiento” el mismo se define expresamente como una nueva tipología vivienda.

- En cuanto al uso urbanístico:

Siguiendo con lo que ha sido expuesto, la implantación de los alojamientos con espacios comunes complementarios se permite en aquellas parcelas cuya calificación urbanística admita el uso de vivienda.

Lo anterior, supone la articulación del referido alojamiento de manera diferenciada e independiente a las fórmulas actualmente previstas y, también en evaluación, del equipamiento comunitario de alojamiento colectivo y de los alojamientos asociados al uso turístico.

- Requisitos para su implantación:

El Decreto 50/2020 define las condiciones de habitabilidad de este tipo de alojamientos que aplicarán de manera transitoria hasta que no se proceda a la adaptación del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y la cédula de habitabilidad.

Asimismo, se exige la obtención de la cédula de habitabilidad.

Y, por último, se prohíbe la división en propiedad horizontal cuando los alojamientos ocupen la totalidad del edificio. Para el supuesto en que dichos alojamientos ocupen sólo una parte de un edificio dividido en propiedad horizontal, dichos alojamientos deben configurarse como un único elemento privativo diferenciado de los otros elementos integrados en la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal.

La creación de esta nueva tipología de alojamiento supone un paso adelante que posibilita la implantación de nuevos modelos de alojamiento y, en concreto del Co-living, reclamados desde hace tiempo ante las nuevas necesidades que presenta el tejido social y el contexto urbanístico de las ciudades. Ahora bien, su implementación práctica puede presentar controversia en relación a las dos cuestiones que adelantamos:

- **Aplicación del destino del 30% de vivienda de protección oficial:** El Decreto Ley analizado no contiene una previsión expresa al respecto. Sin embargo, la insistente conceptualización del *“alojamiento con espacio común complementario”* como una tipología de vivienda encierra la previsible exigencia, por parte de los Ayuntamientos en el momento de la tramitación de la licencia, de incorporar la obligación de reserva del 30% para vivienda de protección oficial, tanto para nuevas promociones como para promociones que impliquen la rehabilitación integral de edificios existentes.

La configuración del alojamiento como una tipología de vivienda parece concebida para favorecer esta línea interpretativa. El legislador tenía la posibilidad de encuadrar la nueva figura dentro de la tipología general del uso residencial y, por tanto, articularla como un alojamiento distinto al de la vivienda y no lo ha hecho. Las razones pueden ser obvias, asistir al objetivo de aumentar mediante la promoción privada el parque de viviendas de protección oficial y la intervención en los precios de alquiler en los términos que se exponen a continuación.

- **Aplicación del nuevo régimen de contención del precio de los alquileres:** Igualmente, el Decreto Ley tampoco establece previsión alguna respecto a la sujeción de este tipo de alojamiento al régimen de contención de rentas establecido por la reciente Ley 11/2020. Sin embargo, para los contratos de alquiler sujetos a la LAU y que impliquen una vocación de residencia con permanencia, podría resultar aplicable el índice de precios establecido por la herramienta de contención de precios de alquiler aprobada por la Ley 11/2020, de 18 de setiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas. Deviene en estos casos

trascendente la definición de las superficies y de las unidades privativas y espacios comunes asociados a las mismas que quedarán reflejadas en las correspondientes cédulas de habitabilidad (referencia que se utiliza para calcular el referido índice).

- (iii) **Introducción de los “alojamientos con espacios comunes complementarios” como excepción a la reserva de terrenos para equipamientos y espacios libres en modificaciones de planeamiento que impliquen el aumento de la densidad del uso residencial sin incremento de edificabilidad.**

En las operaciones de modificación de planeamiento en las que se genere un aumento de densidad del uso residencial sin aumento de la edificabilidad, se permite excepcionar la reserva del 10% para equipamientos y espacios libres si el aumento de densidad se destina a la nueva tipología de “alojamientos con espacios comunes complementarios” y no se sobrepasa el número de viviendas que resultaría de aplicar el módulo de 70 m<sup>2</sup> de techo (incluidos los espacios complementarios).

Con dicha previsión parece equiparse el “alojamiento con espacios comunes complementarios”, con la vivienda social, por cuanto el destino a vivienda de protección oficial en los supuestos de aumento de densidad del uso residencial también se establece como una excepción, alternativa a la descrita, a la obligación de reserva del 10% para equipamientos y espacios libres.

De hecho, esta controvertida cuestión es la lírica que subyace a la nueva figura de alojamiento que ahora nos ocupa pero que no se atreve o no se permite aflorar de manera expresa.

- (iv) **Regulación de los pactos de los contratos de alquiler suscritos con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 50/2020.**

Como es sabido que la entrada en vigor de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler ha supuesto la búsqueda de mecanismos que permitieran equilibrar el mercado y fijar alquileres con el 5% de mejora de la renta que prevé la propia Ley si el inmueble cumple con una serie de requisitos y la repercusión de los IBI's y de los gastos generales.

Ahora, el Decreto Ley declara la nulidad de los pactos que repercutan gastos generales y servicios individuales al inquilino en aquellos contratos de alquiler de vivienda suscritos en los 5 años anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley 50/2020 -12 de diciembre de 2020- que no contemplaran dicha previsión.

Todo lo expuesto constata que con la entrada en vigor de esta nueva disposición se ha dado un gran paso para la habilitación de nuevas tipologías de alojamiento y la flexibilización y modernización de los usos urbanísticos clásicos. Sin embargo, la norma parece adolecer de un ambiguo objetivo mediatizado por la imperante necesidad de incorporar viviendas de protección oficial a través de la promoción privada y adolece de lagunas e indefiniciones que complicarán su articulación práctica y que deberán ser abordadas, en la práctica, mediante una interpretación proporcionada y adecuada del ordenamiento jurídico vigente.

---

**Silvia Mañá, Socia**  
Departamento de derecho público. Fieldfisher JAUSAS  
[silvia.mana@fieldfisher.com](mailto:silvia.mana@fieldfisher.com)